

Æ

Ullagerveien 9A

0585 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	205

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ullagerveien 9A, 0585 OSLO, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 124 Bnr. 134 Snr. 150 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 55 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 50 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Boden i kjeller stor 5 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærom: 50 kvm, Bruksareal: 55 kvm, BRA-i: 50 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2016

TOMT

Eiet tomt 12756 kvm

PRISANTYDNING

5 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Taksert av Morten Kjønneksen

Dato for befaring: 13.08.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 12.08.24

Andel fellesformue: kr. 11 985,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 128 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 150 000,-))

kr 129 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 279 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 289 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 156,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 1 536,-

Fjernvarme: kr. 1 221,-

Altibox flexi: kr. 399,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Akonto varmtvann og fyring, Altibox flexi abonnement (tv og/eller internett), kommunale avgifter, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m.

EIER

Ekaterina V Letunova

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Ullagerveien 9A!

Dette er en flott og innflytningsklar 3-roms leilighet med en gjennomgående planløsning. Fra stuen har du utgang til en stor og flott balkong med gode solforhold. Balkongen er oppmålt til hele 13 kvm hvor du har mulighet til å benytte deg av både gass- og elektrisk grill. Videre har leiligheten to gode soverom, et romslig bad, samt åpen og sosial stue/kjøkkenløsning. Godt med lagringsplass i leiligheten, samt kjellerbod.

Leiligheten har en meget sental beliggenhet på Løren, med gangavstand til at du trenger i det daglige.

- Stor og solrik nordvestvendt balkong på 13 kvm
- Gjennomgående planløsning
- 2 soverom
- Bygg fra 2016
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Lave felleskostnader
- Akonto varmtvann og fyring, samt internett inkl.
- Kjellerbod på 5 kvm

- Kort vei til Løren Torg og t-bane

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er heis ned til felles garasjeanlegg hvor det ofte dukker opp muligheter for å leie plass av andre beboere.

Stativ for sykkelparkering i garasjeanlegg.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen har en god beliggenhet på Løren, et hyggelig område hvor du finner alt du trenger i det daglige innen gangavstand. Løren har i de senere årene gått en fantastisk utvikling og fremstår i dag som et moderne boligområde med fine grønne lunder, og et varierende og bredt utvalg av servicetilbud. Like ved boligen finner du Lørenparken, et perfekt samlingssted for lek og avslappende ro.

I handlegaten og på Løren Torg finner du kaféer, ulike butikker, restauranter og et variert utvalg av servicetilbud. Fra leiligheten er det kort vei til Løren t-bane, som tar deg raskt til Nydalen, Storo og sentrum. Det er også gode buddforbindelser innen gangavstand fra leiligheten. Videre er det etablert bysykkelordning på Løren. I nærheten finner du andre store grøntområder som Torshovdalen, Tøyenparken, Bjerkedalen park, friområder ved Sinsen Hageby og Valle Hovin.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny, Løren Frukt og Grønt, Joker, Kiwi og Rema 1000 som alt ligger i nærheten av boligen. På Løren Torg finner du i tillegg til Meny, en rekke servicetilbud som apotek, bokhandel og klesbutikker. Videre har Løren Torg flere spisesteder som Eat Thai og Fryd med sin fantastiske uteservering midt på torget på sommeren.

Det er et godt utvalg av flere restaurant- og take away-tilbud i umiddelbar nærhet, som for eksempel Dominos Pizza, Sanjay's, Umai Sushi og Peppes Pizza. For et hyggelig kafébesøk er det både Kaffebrenneriet og Baker Hansen i området. Løren har et godt utvalg av restauranter som tilbyr italienske, indiske, japanske og kinesiske retter.

Videre er det gangavstand til en rekke spisesteder på populære Vinslottet som Hasle Gastropub, W.B Samson bakeri og pizza og Fish sushi. Hasle Gastropub holder til i store hyggelige lokaler. På W.B Samson får du tak i ferske bakervarer, i tillegg til at det serveres italiensk pizza.

Sterk trening og helsesenter, og Studio Jobbsprek holder til i nærområdet, samt at det er flere treningssenter å velge mellom.

TOMT

Eiet tomt, 12756 kvm

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, busker, trær, sittegrupper, lekeplass og asfalterte gangveier.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

I nærheten av Lørenpynten Boligsameie ligger flere barnehager og skoler. Barnehager som Løren Barnehage og St. Halvard Barnehage er lett tilgjengelige for de yngste barna, mens Løren Skole og Hellerud Skole betjener skolealderselever. I tillegg finnes det flere andre barnehager og skoler i nærområdet som gir gode alternativer for utdanning og barnepass, noe som gjør området ideelt for familier med barn.

I tillegg er Lørensvingen barnehage, FUS Brødfabrikken og Espira Gartnerløkka i nærområdet.

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, gang, to soverom, bad, stue og kjøkken med åpen løsning.

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 13 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Fundamentert på støpt plate på grunn. Bærende konstruksjoner i betong/stål, flatt tak i betongkonstruksjon.

Ytterdører

Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.

Balkong

Balkong med støpt dekke, rekkverk i stål, felt med hvitt glass. Balkonggulv er belagt med terrassebord av tre.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Bod oppmålt til 5 kvm i fellesarealer i kjeller.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Ventilator med lys er plassert i overskap md avtrekk ut av bygget. Det er montert automatisk vannstopper på kjøkkenet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er ikke montert komfyrvakt.

BAD

Flislagt baderom fra 2016 med gulvvarme. Badet er innredet med servantinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne med nedsunket felt og praktisk innfellbare dører i glass, samt et vegghengt toalett med Geberit Monolith Plus modul 101 cm utenpå ferdig vegg. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Fall dusjsone.

Bom i fliser.

OVERFLATER

Vegger: Malte slette flater i entré, gang, to soverom, kjøkken/stue. En vegg i stue med tapet. Fliser på bad.
Tak: Malte slette flater i alle rom.
Gulv: Fliser på bad og parkett ellers.

TAKHØYDE

Entré og gang: 2,21 meter
Bad: 2,2 meter
Soverom: 2,5 meter
Stue/kjøkken: 2,5 meter
Soverom: 2,49 meter

VVS OG TEKNISK

Innvendige vann og avløpsrør fra 2016.
Det er montert fordelerskap i gang og et i himling på bad.
Det er stoppekraner i begge fordelerskap som er funksjonstestet.
Begge fordelerskap har lekkasjesikring til sluk.

Boligen har balansert ventilasjon og ventilasjonsanlegget var nytt i 2016.

Balansert ventilasjon er montert i stue, begge soverom og bad.
Bad har tilluft under dør.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 09.08.2016 som omhandler blokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29.05.2013.

Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016.

Sikringsskap er montert i entré, med automatsikringer.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer i stue, begge soverom og varmekabel på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. xxx,-

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 156,- pr.mnd.
Akonto varmtvann og fyring, Altibox flexi abonnement (tv og/eller internett), kommunale avgifter, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m.
Herav:
Felleskostnader: kr. 1 536,-
Fjernvarme: kr. 1 221,-
Altibox flexi: kr. 399,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene hadde sist en økning på 5% fra 01.02.2024.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Hver seksjon betaler inn et akontobeløp for energibruken hver måned. Det blir foretatt fjernavlesning av energimålere til samme tid hvert år for oppvarming og vannmåler til varmtvannsforbruk. I løpet av vår/sommer får sameiet avregning med et tilgodebeløp eller krav om etterbetaling i forhold til innbetalt akontobeløp. Techem har gitt hver enkelt sameier mulighet til å logge seg inn på deres hjemmeside for å følge med på eget forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBOS01-98207891371

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 121 345,-

Restløpetid: 5 md.

Terminer per år: 12

Rente: 8%, flytende

Andel restsaldo: kr. 0,-

Kapitalkostnader: kr. 0,-

Det er ingen lån registrert for leiligheten tilknyttet fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 8 015 329,-

Sum driftskostnader: kr. -9 239 015,-

Driftsresultat: kr. -1 223 686,-

Årsresultat: kr. -1 073 945,-

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 8 311 000,-

Sum driftskostnader: kr. -9 213 500,-

Driftsresultat: kr. -902 500,-

Årsresultat: kr. -932 500,-

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Lørenpynten Boligsameie har lån i OBOS Banken.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 87666105

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 401 003,- Som sekundærbolig Kr. 5 323 812,-

SAMEIE

Sameie: Lørenpynten boligsameie, Orgnr: 913910036

Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner.

Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 124 og 134.

Sameiet har en egen hjemmeside: www.vibbo/lorenpynten

Sameiet har også en egen Facebookside: Lørenpynten

Nøkkelbrikker kan bestilles hos styret i sameiet. Det meldes også ifra om mistet brikker slik at de kan bli slettet fra systemet.

For å oppdatere ringetablå kontaktes styret via Vibbo.

Postkasseskilt bestilles fra servicegruppen.no, type "Navneskilt", "hvit med sort skrift", størrelse 94x58 mm.

Det er tillatt å benytte seg av gass- og elektrisk grill på balkongene.

Sameiet har en vaktmesterordning som de deler med flere sameier på Løren. Det er Bygårdsservice som utfører vaktmestertjenestene.

Fremtidig vedlikehold i sameiet

Det er besluttet ved generalforsamling mai 2024 at styret skal utrede muligheter for, og kostnader, knyttet til installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjonen. Fire stk. Annex O2 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex O2: kr. 1 492 250,-

Rørlegger: kr. 887 875,-

Elektriker: kr. 350 000,-

Investert beløp: kr. 2 730 125,-

Nedbetalingstid:

kr. 2 730 125,- /kr. 675 000,- = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess først. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av

investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Prosjektet har oppstart høsten 2024 og har en estimert gjennomføringsperiode på 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse. Kostnadsrammen settes til kr. 2 900 000,- for prosjektet.

Styret seg også på mulighetene rundt montering av solcellepanel på tak. Styret ønsker å dele dette inn i to prosjektet. Energikilde for varmtvannsproduksjon i første omgang og deretter eventuelt for oppvarming. Dette er prosjektet som det høyst sannsynlig gis Enova-støtte for. Se innkalling til årets generalforsamling for mer informasjon.

Tidligere utført vedlikehold i sameiet

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har en felles avtale om internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox. Avtalen er en fleksibel internettavtale, fleksibiliteten består i at man kan velge TV inn i leveransen.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn

festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser:

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 128 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 150 000,-))

kr 129 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 279 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 289 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar per visning / overtakelse (Kr.2 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 150 000,-) (Kr.51 500)
Tilrettelegging (Kr.11 900)
Tilstandsrapport (Kr.9 000)
Look (Kr.2 875)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)
Markedspakke premium (trukket fra Look) (Kr.22 075)
Oppgjør (Kr.7 500)
Totalt kr. (Kr.126 565)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0188

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at

eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

SAKSBEHANDLERE

Erik Høyem
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Ida Lundøy Pedersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89

[/ E-post: ilp@eie.no

DITT NYE HJEM?





















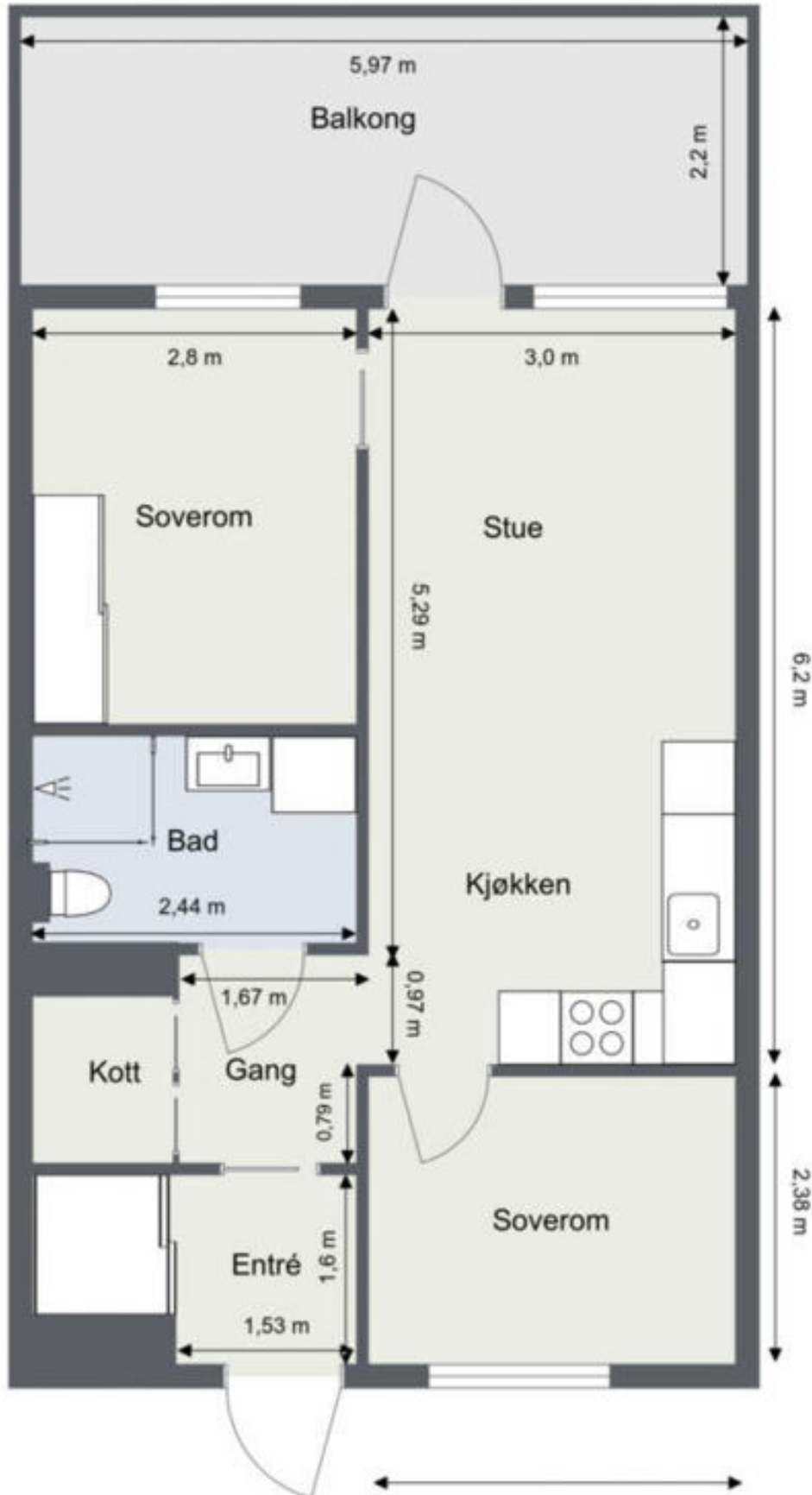
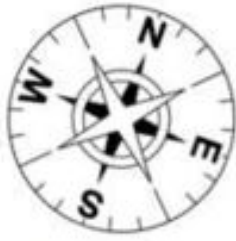






Ullagerveien 9A

3. Etasje



30 3,0 m
Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































Miele
Eco W Classic





EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







































T Løren



REMA 1000

OG MIKS
FOR 2



Hier kan du hente pakkerne dine.
posten

PROTEKTSKILT FOR
REMA 1000
TILGANG TIL
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING
KUNDEBETJENING



Velkommen!
7-22(8-21)

Velkommen!
7-22(8-21)





7-22

lørdag 8-21



Hier kan du hente pakkerne dine.

postnord



VELKOMMEN HAD
BESØGNE HAD
TILBUD TIL
KUNSTEN
LØRDAG 10-14
KUNSTEN TIL
KUNSTEN TIL
KUNSTEN TIL

19⁹⁰
PR. STK

KRONE-IS
JORDBERG/SJOKOLADE
Krone-Is er en af de mest populære ismærker i Danmark. Den er kendt for sin smag og kvalitet. Krone-Is er tilgængelig i mange smag og størrelser. Krone-Is er en af de mest populære ismærker i Danmark. Den er kendt for sin smag og kvalitet. Krone-Is er tilgængelig i mange smag og størrelser.

men!
-21)



MENY





KIWI



KIWI mini pris

PARKERING FOR KIWI SINE KUNDER
I 45 MINUTTER. HUSK P-LAPP ELLER
BILLETTLØS REGISTRERING.

**mini
pris**

7-23

KIVIMÄSSIS
PRESSER
PRISENE!
ALI
EXTRA PRESSED
2790
ALKAPPE
LÖYDÄ
PÄÄLLÄ

KNYTSEK
22⁹⁰



STERK

HELSE • TRENING • KOMPETANSE



VI SNAKKES:)
21 08 28 00







Kaffebrenner





riet

Kaffe
brenneriet

Peter M

CAFFÈ AL LATTE
CAFFÈ MACCIA
CAPPUCCINO
CHOCOLATO
ISKAFFÈ
ESPRESSO
MACCHIATO
TORTA NAMMIG



HIBAS

BAKER HANSEN

BAKER HANSEN

BAK













NAT

Historikk

Etter at tidligere instituttet ble etablert i april 1985, ble det i 1991 og 1992 etablert de nye avdelingene for Naturvitenskap og Teknologi, og de to instituttene ble slått sammen til det nåværende instituttet. Instituttet har en lang og rik historie som vitenskapelig og teknologisk institutt. Instituttet har vært en del av de store vitenskapelige og teknologiske prosjektene i Norge, og har vært en del av de store vitenskapelige og teknologiske prosjektene i Norge.

ANONHALLEN

IONALTHEATRET

GANG

NATIONALTHEATRET

NATIONALTHEATRET















 Økern Port



al

1F

11.11.2017


Parkering forbudt

Opstillingsplass
for buss
11.11.2017

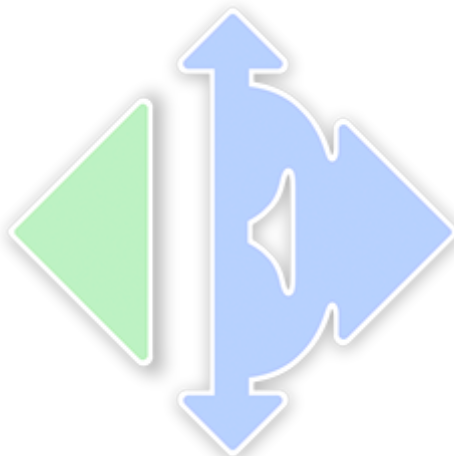




INFORMASJON & DOKUMENTER



Leilighet (selveier)
Ullagerveien 9 A
0585 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Morten Kjønniksen

Dato: 17/08/2024

Halvorsensvei 6

Blommenholm 1365

90024343

morten@mktakst.no

MK Takst AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:124, Bnr: 134
Hjemmelshaver:	Ekaterina Viktorovna Letunova
Seksjonsnummer:	150
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2016
Tomt:	11300 m ²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig via stikledning
Avløp:	Offentlig via stikledning
Adkomst:	Offentlig vei

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, busker, trær, sittegrupper, lekeplass og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på støpt plate på grunn. Bærende konstruksjoner i betong/stål, flatt tak i betongkonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen med naturlig slitasje, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen.

Romhøyder: Entré 221, cm gang 221 cm, bad 220 cm, soverom 250 cm, stue/kjøkken 250 cm, soverom 249 cm.

Planhet gulv: Entré 3 mm, gang 4 mm, soverom 4 mm, kjøkken/stue 7 mm, soverom 2 mm.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektriske installasjoner i leilighet fra Ørnulf Wiig Installasjon AS, datert: 26.02.2016.

Det er fremlagt samsvarserklæring på tilkobling av platetoppen og stekeovn. Montering lys under overskapene fra Montera Elektro & VVS AS, datert: 2016.07.06.

Det er fremlagt FDV dokumentasjon fra utbygger som følger boligen. Gjelder bad, rørleggerarbeidet, elektriker arbeider m.m.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette flater entré, gang, soverom, soverom, kjøkken/stue. En vegg i stue med tapet, fliser bad.

Tak: Malte slette flater i alle rom.

Gulv: Fliser bad og parkett ellers.

Tak i stue har en liten skade som kan rettes med litt sparkel og maling.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader er kr. 3.1556,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme kr. 1.221,-.

Felleskostnader kr. 1.536,-.

Altibox flexi kr. 399,-.

Opplysninger gitt av regnskapsfører.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	50	5		13		
SUM BYGNING	50	5		13		
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom, kott.

BRA-e:

Bod i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommene er definert utifra faktisk bruk ved befaringen, uavhengig av hva de er godkjent brukt som av bygningsmyndighetene.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, normalt møblert bolig ellers ingen hindringer under befaringen. Møbler og inventar flyttes normalt ikke på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Morten Kjønniksen

Murmester/takstmann

17/08/2024



Morten Kjønniksen

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med ett- greps blandebatteri. Dusj med nedsunket felt, innfellbare dusjdører i glass, ett- greps blandebatteri. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fall i dusjsone noe under gjeldende krav. Det ble konstatert noe bom i fliser.

TG 2. Fall dusjsone.

TG 2. Bom i fliser.

Merknader: Krav om høydeforskjell fra flis ved terskel til topp slukrist er 25 mm. Krav til fall i dusjsone er 1:50

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble boret hull fra tilstøtende rom, målt og visuelt kontrollert uten å finne forhøyede verdier.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

Krav i byggeteknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med slette fronter, laminat benkeplate, toppmontert oppvaskkum med ett- greps blandebatteri. Komfyr med induksjonstopp, ventilasjon med lys, avtrekk ut. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Vannrør i stål og avløp i plast. Det er montert automatisk vannstopper, ikke komfyrvakt.

TG 2. Ikke komfyrvakt.

Merknader: Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Bod i felles kjeller på ca. 5 m2.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2- lags isolerglass, produsert i 2015. Vinduene ble visuelt undersøkt og tilfeldige vinduer ble funksjonstestet, fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Merknader: Forventet levetid for vinduer, balkongdører og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong på 13 m2 med støpt dekke, rekkverk i stål, felt med hvitt glass. Balkong gulv belagt med terrassebord av tre. Høyde rekkverk er innenfor gjeldende krav.

Merknader: Krav til høyde rekkverk er 100 cm. Nivåforskjell på 10 meter eller mer er kravet 120 cm.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det er montert et fordelerskap i gang og et i himling bad. Det er stoppekraner i begge fordelerskap som er funksjonstestet. Begge fordelerskap har lekkasjesikring til sluk. Det er montert Geberit Monolith Plus modul 101 cm utenpå ferdig vegg.

Det gjøres oppmerksom på at avløpskapasiteten servant bad ikke er tilfredsstillende. Det er vurdert til at det holder med rens av avløpsrør.

Merknader: Krav i byggt teknisk forskrift om dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skal følge bygget når det skifter eier, ble innført fra 1. juli 2010.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon stue, soverom, soverom og bad. Bad har tilluft under dør.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap montert i entré, med automatsikringer.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Oppvarming med radiatorer stue, soverom, soverom og varmekabel bad.

Det er stativ for å henge sykler i garasjeanlegg.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det skal være mulighet å leie parkeringsplass i følge eier.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 1 Overflate gulv

TG 2. Fall dusjsone.

TG 2. Bom i fliser.

2.1 1 1

TG 2. Ikke komfyrvakt.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240188
Adresse	Ullagerveien 9A		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	87666105
Selger 1 Fornavn	Ekaterina	Etternavn	V Letunova

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar Et par hakk på to av gulvflisene på badet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Selvaag

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ettårskontroll gjennomført av Selvaag i 2017.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar Ingen peis

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Malermester Mathisen

Bovik - gardiner, solskjerming og interiør.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terrasseveggen/fasaden ble malt i regi av Lørenpynten sameie i 2019.

Solskjerming (screenduk) ble montert i 2018

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Årjängs Elmontage AB
Montera Elektro og VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Badet: Belysning, termostat, varmekabel ohm, uttak, jord, isolasjons resistansmåling (2015)

Tilkobling av stekeovnen og platetoppen.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar For det som er nevnt i pkt. 13.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar Det er krav om komfyrvakt i alle nybygde boliger.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Det anbefales å bruke luftfukter på vinteren.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring NHF.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar Det ble observert et par skjeggkre, men det er noen år siden. Sameie bestiller sanering gjennom forsikringen i slike tilfeller.

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

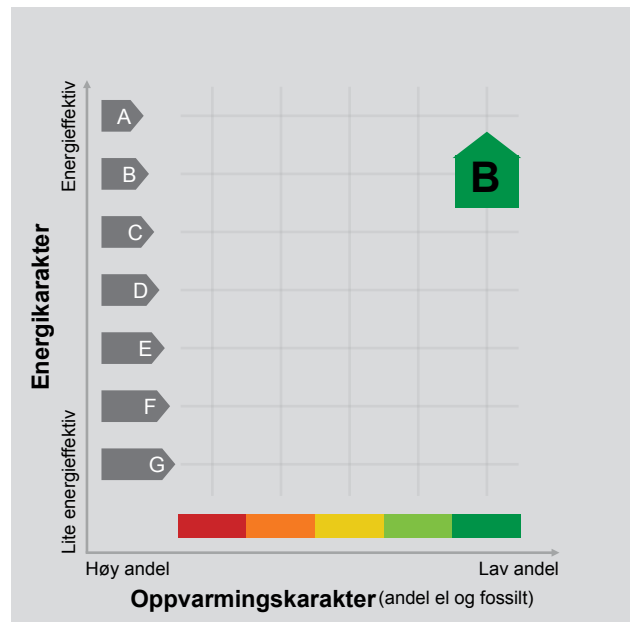
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagerveien 9A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	150
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300403790
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-7254
Dato	12.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2014

Bygningsmateriale:

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullagerveien 9A	300403790	H0301	150	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	50 m ²
Totalt BRA	50 m ²
Oppvarmet luftvolum	120 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	211,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	1,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	101,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 435 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 449 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,69 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 435 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 129 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 306 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 435 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,9 %
--------------------------------------	--------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Dato: 09.08.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201307476-50
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hedvig Øberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: GILDEVANGEN 10 A-C - Eiendom: 124/134/0/0
ULLAGERVEIEN 9 A-G

Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG ASA Adresse: Postboks 13 Øvre Ullern, 0311
OSLO

Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS Adresse: Postboks 9416 Grønland, 0135
OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Gildevangen 10 A-C - Ullagerveien 9 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to nybygg med tilsammen 82 leiligheter og en parkeringskjeller under terreng mottatt 30.06.2016

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307476			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan U411	U411	08.05.2013	10/6
Avkjørselsplan		12.09.2013	10/7
Avkjørselsplan 2		12.09.2013	10/8
Situasjonsplan		11.09.2014	23/5
Utomhusplan	24200102	23.05.2014	23/6
Plan 1.etasje - syd	200	29.05.2013	23/9
Plan 1.etasje - nord	D24200120	29.05.2013	23/10
Plan 1.etasje	D24200120	29.05.2013	23/11
Plan 2.-6-etasje - syd	0210	29.05.2013	23/12
Plan 2.-6-etasje - nord	0211	29.05.2013	23/13
Plan 2.-6-etasje	0212	29.05.2013	23/14
Plan 7.etasje - nord	0220	29.05.2013	23/15
Plan 7.etasje	0222	29.05.2013	23/16
Takplan - syd	0230	29.05.2013	23/17
Takplan - nord	0231	29.05.2013	23/18



Takplan	0232	29.05.2013	23/19
Plan 1.etasje	0300	29.05.2013	23/20
Plan 2.-6.etasje	0310	29.05.2013	23/21
Plan 7.etasje	0320	29.05.2013	23/22
Takplan	0330	29.05.2013	23/23
Snitt A og snitt B	0110	29.05.2013	23/24
Fasade nord og øst	0241	29.05.2013	23/25
Fasade syd og vest	0240	29.05.2013	23/26
Fasade	0340	29.05.2013	23/27
Plan garasje Hus D og E	0100	13.09.2014	25/4
Bygg rundt inntak ventilasjonene	0130	22.10.2014	25/5

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

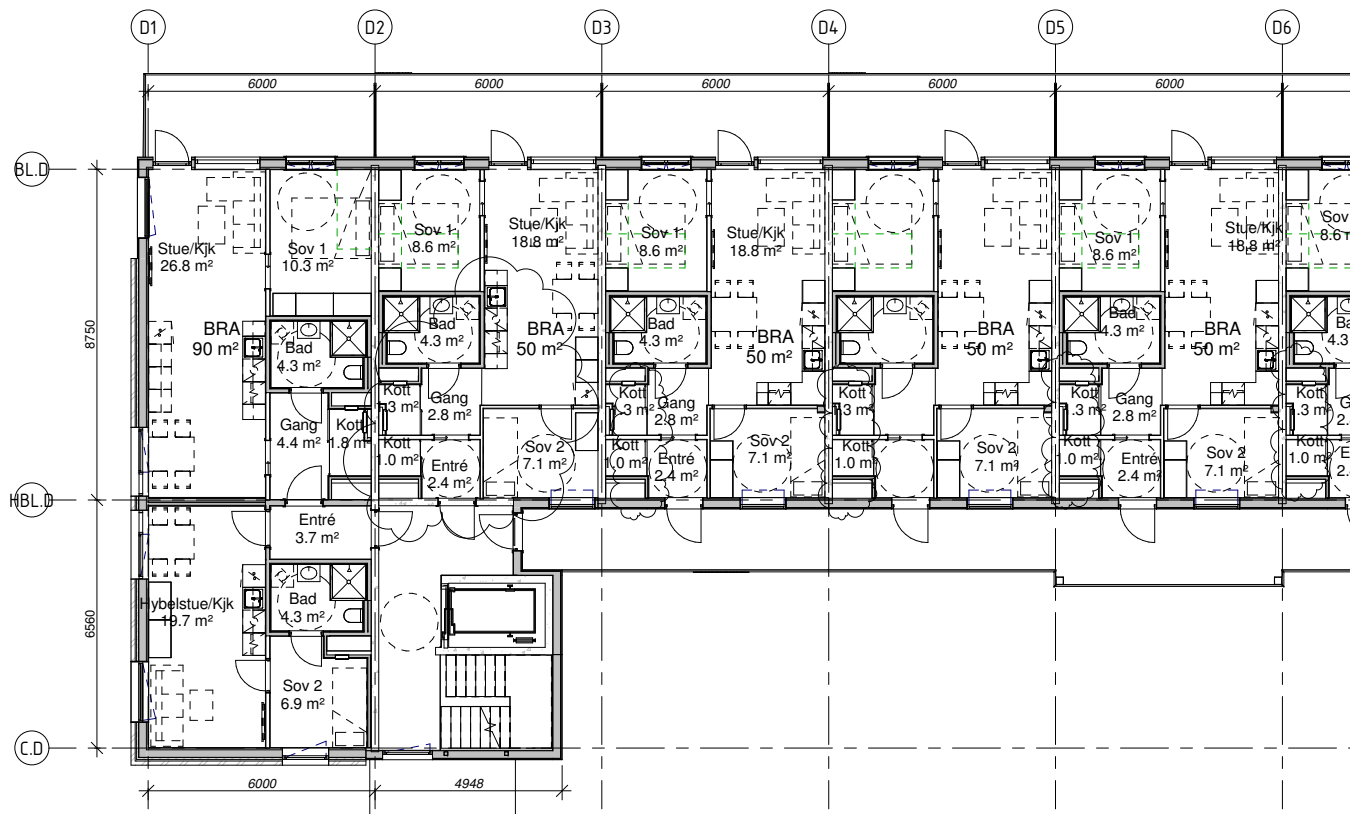
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2016 av:

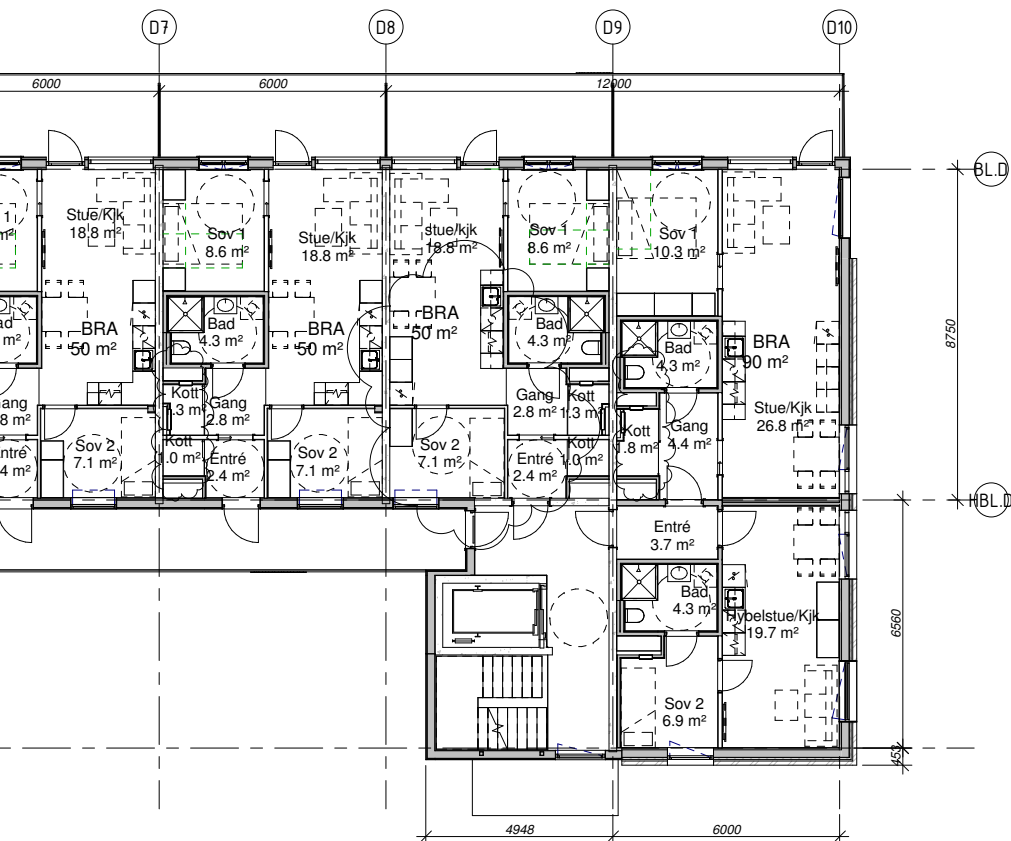
Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

SELVAAG BOLIG ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO, post@selvaagbolig.no



BRA
603.6 m²



A	05.09.14	Endringsmelding	EB	SSV
Rev	Dato	Text	Tegn	Koetr

SELVAAGBYGG

et BETONMAST selskap

PROSJEKT
Løren 5C Hus D

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
F	124	134

TEGNING OMFATTER
Plan 2-6. Etasje

RAMMESØKNAD

HUS	HUSTYPE
-	Blokk

MÅL	DATE	TEGNET AV	KONTROLL
As	29.05.13	GHJ	SSV

indicated	PROSJEKT NR	REV
0212	D24200120	A

In-Vest Eiendomsmegling AS

EIE Røa, Skøyen & Ullern
v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO

7977869

8164/150

12.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.08.24

Boligselskap: 8164, Lørenpynten Boligsameie
Organisasjonsnr: 913.910.036
Eier: Ekaterina Letunova
Leieobjekt: 150
Seksjonsnummer: 150
Adresse: Ullagerveien 9 A, 0585 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 87666105.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Gnr 124 Bnr 134
- Garasje snr 210 er registrert som ett tingsrettslig realsameie, knyttet til den enkelte boligseksjon. Består av 173 plasser/andeler 1/173 og er tinglyst pr. plass på boligseksjonen, noen eier flere plasser.
- Garasje: snr 210 173 plasser, snr 211 har 12 plasser, snr 212 har 22 plasser, snr 213 har 14 plasser og snr 214 har 16 plasser, totalt antall garasjeplasser er 237 stk.
- Avregning energi gjøres av Techem, årlig avlesing 31.12.
- Ingen gebyr til forretningsfører for garasje.
- Styrets epost: styret@lorenpynten.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.08.24)
* OBOS01-98207891371 A		121.345,-	5 md.	12		Flyt	8,00%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.156,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme 1.221,-
Felleskostnader 1.536,-
Altibox flexi 399,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	576,-	0,-	11.985,-	0,-

Fellesskjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer Restsaldo Kapitalkostnader
Ingen lån registrert for leilighet

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta tlf.22 86 82 47 ev. pr. e-post: said.bitta@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER for Lørenpynten Boligsameie

*Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2014
Endringer vedtatt av sameiermøte 29. mars 2017 og 17. juni 2021*

1 INNLEDNING

Lørenpynten Boligsameie har følgende husordensregler, vedtatt i tråd med vedtektene.

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bod arealet til en hver tid er låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter utenfor balkonger.

2.3 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.5 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, og hunder skal ikke luftes i lekeområdene. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbøtter.

2.6 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med avfall eller løst avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

2.7 Barnevogner og barnetriller kan hensettes under trapp i underetasjen. Det er ikke lov å hensette barneleker eller sportsutstyr under trappen.

2.8 Det er lov å parkere rullestoler som ikke får plass i egen leilighet eller bod under trapp i underetasjen.

2.9 Vask og reparasjoner av sykler, biler, motorsykler osv, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.10 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.11 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.12 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.13 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen (eks. hjul, pappesker, plastposer).

3 Balkonger

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

3.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk.

Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.

3.6 Maling av vegger og takbalkonger er ikke tillatt, med mindre dette er avtalt med eller gitt gjennom instruks av styret.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme.

Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

7 BREDBÅND

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Viken Fiber.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge disse oppfordringene:

8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.

8.2 Papiravfall

Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.

8.3 Øvrig avfall

Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbrugsstasjon eller gjenbrugsstasjon. Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbrugsstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbrugsstasjon.

8.4 Merkostnader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 På fellesarealene skal dyrs avføring plukkes opp.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

11.3 Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

VEDTEKTER

for

Lørenpynten boligsameie,
(org. nr. 913 910 036)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.06.2014, deretter endret på årsmøtet 29.03.2017, 12.04.2018, 10.06.2020, 14.06.2021 og 24.05.22.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenpynten boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.06.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasje-seksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 134 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 1, 3, 5, 7 og 9, samt Gildevangen 2, 4, 6, 8 og 10.

Garasje-seksjon sek 210, vil organiseres i et tingsrettslig realsameie, knyttet til de boligseksjonene som på tidspunkt for overskjøting har ervervet p-plass i seksjonen. Øvrige garasje-seksjoner (snr. 211 – 214) hjemles over til enkelteiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er

sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1, andre ledd. Korttidsutleie av hele seksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk/fiber og tv for samtlige boligseksjonseiere. Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

(10) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Enerett til bruk

(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enebruksrett til.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan vedta mindre endringer til husordensreglene.

3-4 Kameraovervåkning

(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjelegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Seksjon 210 – 214 er garasjeseksjoner. Seksjon 210 er organisert som et tingsrettslig realsameie, mens de øvrige garasjeseksjonene er hjemlet til private eiere.

(2) Garasjeseksjonene, består av totalt 237 p-plasser, hvorav seksjon 210 har 173 plasser, seksjon 211 har 12 plasser, seksjon 212 har 22 plasser, seksjon 213 har 14 plasser og seksjon 214 har 16 plasser.

4-2 Kostnader

(1) Antall plasser er grunnlaget for utfakturering av felleskostnader garasje. Kostnaden fordeles likt på hver enkelt plass (237 plasser totalt).

(2) Garasjeseksjonenes andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet, basert på totalbrøk for garasjeseksjonene (6617/22448), vil være begrenset til de drifts- og vedlikeholdskostnader som direkte kan henføres til garasjen og naturlig tilliggende andel av fellesareal, samt kostnader som naturlig blir å fordele etter eierseksjonsbrøken så som revisjon, forretningsførsel og honorar til tillitsvalgte m.m. I regnskapet vil garasjeseksjonenes andel av kostnader fremkomme i egen note.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p- plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring (NHF). Sameiet betaler egenandel for skadedyr-sanering når Norsk Hussopp Forsikring (NHF) tar regningen. Den enkelte må betale hvis saneringsfirma ikke får tilgang til leilighet på avtalt tidspunkt. Sameiet betaler egenandel for sanering hvis ikke forsømmelse kan påvises. Ved gjentak pålegges eier å besørge sanering for egen regning. Styret er bestiller av sanering.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsfond

(1) Sameiet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 6 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

(3) Det kan vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier. Det samme gjelder «leieelementet – garasje» som fordeles likt mellom de seksjoner som er deltakere i det tingsrettslige realsameiet. Se for øvrig punkt 4.2.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styret medlemmer tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det tilstrebes at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år. Dette for å få kontinuitet i styret.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8-4 Regnskap og revisjon

(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(2) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som

ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår / forslag til disponering av årsresultat
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonene kan ikke avgi stemme i årsmøtet for saker som omhandler annet enn garasjeseksjonene. For saker som vedrører garasjeseksjonene spesielt stemmes det med én stemme pr. plass (totalt 237 stemmer).

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8164

Lørenpynten Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Lørenpynten Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 21:00 og lukker 31. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8164>

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte 2024

Møtet gjennomføres som et sameiermøte 28. mai 2024, kl 18:00 - 20:00 i Sinsen kirke.

Deretter digital stemmegiving: start 28 mai kl. 2100 og avsluttes 31 mai kl. 21:00.

Seksjoner hvor ingen eier har akseptert digital kommunikasjon tilskrives.

Analoge stemmer legges i postkasse til styreleder innen 31 mai kl. 21:00.

PS ring på styreleder (nr 64 Ullagerveien 3) for å komme inn i oppgangen

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser
7. Kameraovervåking ved inngangsdørene

8. Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomité
11. Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 16. februar 2024.
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte kunngjort 20 mai 2024.
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 28. mai 2024 kl 21.00 til 31.mai 2024 kl 21.00

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller: Asbjørn Vennebo seksjon 92 og Rolf Karlsen seksjon 5.

Forslag til vedtak

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. 8164 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Honoraret omfatter styret, valgkomité og repr. i Løren Velforening.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

Sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmet av:

Nicholas Paulik, Gildevangen 10A, seksjon 190

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 5 E fra årsmøtet 2022, som omhandler innglassing av balkonger, ønskes gjenopptatt av forslagsstiller. Saken ligger som eget vedlegg.

Under diskusjonen på årsmøtet 2022 ble det fremlagt en påstand fra en deltaker i salen om at innglassing kom til å forringe boligverdiene. Dette fikk stå uimotsagt. Da sak 5 ble stemt over i 2022 var det et flertall i antall som stemte for innglassing, bare ikke nok til et $\frac{2}{3}$ flertall slik fasadeendringer krever.

Forslagsstiller har i 2024 undersøkt med fem lokale boligmeglere om det er hold i påstanden om forringing av boligverdier. I lys av svarene rundt et særdeles viktig moment som kan ha vært utslagsgivende for stemmeresultatet, er det ønskelig å få saken tatt opp på nytt.

Kort oppsummert: Ifølge de tre boligmeglerne som svarte, er det ikke noe grunnlag for å påstå at naboers innglassing påvirker ens egen boligverdi negativt.

Forslagsstiller kontaktet følgende boligmeglere:

- EIE Løren & Økern
- Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar. Henvendelsen, og svarene med relevant del uthevet, ligger med som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i anbefalingen om innglassing av balkonger og terrasser. Denne sak har vært opp til avstemming i 2022 og ble det ikke vedtatt.

Pris eksempler:

- Søknad til Plan og bygg / kommunen, ca. 90.000kr. gammel pris ca 50.000,-
- Billigste, mellombalkong kun front tak til rekkverk ca 75.000,- gammel pris ca 62.000,-
- Mellombalkong bakkeplan kun front full høyde, ca 95.000,- gammel pris ca 78.000,-
- Hjørnebalkong lengde, 4,8 + 6,7m, tak til rekkverk, ca kr 130.000,- gammel pris ca 93.000,-

Toppetasjer hvor det trengs tak og annen tilpassing kommer dette i tillegg.

Pris på tildekking mellom balkonger(sidevegger), var i 2022 ca 6000,-, ca 6-8.000 i 2024.

Tillegg; tettelisten mellom glassene, solgardiner og evt snøfanger er ikke inkludert.

Prisene er inkludert rabatt.

Et eksakt pristilbud gis av Lumon etter befaring og oppmåling. Eier bestillet og betaler 50% ved bestilling.

Seksjonseier, bestiller, følger selv opp arbeidet og er ansvarlig for alle fremtidige kostnader fremtidig til vedlikehold og skader som måtte påløpe som følge av innglassingen.

Styret skal varsles innen innglassing bestilles.

Forslag til vedtak

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.

Vedlegg

2. Sak 6 Vedlegg 1 og 2.pdf

Sak 7

Kameraovervåking ved inngangsdørene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøte 2023 ga styret oppgave i å utrede muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av overvåkningskameraer inne i oppgangen ved hovedinngangsdører som forebyggende tiltak mot innbrudd og annen kriminalitet.

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, og har vurdert at Enter Security som er vår nåværende leverandør på kameraovervåking. Styret ser at det er mest hensiktsmessig å forholde seg til en leverandør for hele sameiet. Sameiet vårt er fordelt over 10 hus og det vil være behov for lange trekk av kabler mellom kameraene og harddisken som vil bli plassert i teknisk rom under Ullagerveien 5. Styret hentet inn tilbud på elektriker jobben fra Ørnulf Wiig Installasjon AS som kjenner sameiet vårt godt.

Styret ba om tilbud på kamera for alle inngangspartiene Ullagerveien 1-9A og 9G, Gildevangen 2-10. I tillegg fikk styret lagt til et kamera på hver av sykkelparkeringsplassene i garasjen.

Total kostnad for prosjektet er kr 330 000 eks mva. Inkl mva ca kr. 430 000.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å installere kamera overvåking i alle inngangspartiene. Det at uvedkommende kommer seg inn i byggene har ikke vært noe problem i den tiden sameiet har eksistert. Derfor ser ikke styret behovet for kameraovervåking ved inngangsdørene. Sameiet har i dag en avtale om vakthold med Avarn. De sjekker dørene i sameiet 5 dager i uken. Dette er seg selv forebyggende.

Styret er enstemmig i vurderingen om ikke å installere kameraovervåking ved inngangsdørene, både fordi vi ikke mener at det ikke er hensiktsmessig og fordi det er en stor kostnad som tærer på egenkapitalen i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

Sak 8

Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for

sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad.

Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt , dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5.

Det vil si 5 ganger lavere kostand enn dags dato.

Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

kr 2 730 125 /kr 675.000 = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet da dette er et godt energieffektiviserende tiltak og vil i løpet av relativt kort tid gi sameiet betydelige mindre fyringskostnader, samtidig som tiltaket ikke vil medføre økte kostnader for sameierne i nedbetalingsperioden av lånefinansieringen.

Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet. Grunnen til at kostnadsrammen er høyere enn tilbudene er på grunn av at styret må kunne ta en egen beslutning hvis det kommer noen uforutsette kostander opp til kostnadsrammen uten å involvere sameierne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024.

Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsebeth Marie Lund Bache

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrik Warnaar
- Sunny P. Sharma

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Røe Hogstad
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 10

Valg av Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innstiller :

Som representanter i valgkomiteen for ett år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen

Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for 1 (ett) år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen.

Forslag til vedtak

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

Sak 11

Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

i henhold til vedtekter i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

Styrets innstilling

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets på årsmøte som representanter til Løren Velforening.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Røe Hogstad	2023 - 2024
Nestleder	Elsebeth Marie Lund Bache	2022 - 2024
Styremedlem	Sindre Lien Bakkene	2023 - 2025
Styremedlem	Jarle Tommy Knutsen	2023 - 2025
Styremedlem	Anette Danning-Minge	2023 - 2025
Styremedlem	Torfinn Skullerud Sørvang	2022 - 2024
Varamedlem	Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024
Knut-Ove Hesjedal	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie

Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner. Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 134

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

STYRETS ARBEID 2023 - 2024

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2023 og frem til i dag gjennomført 12 styremøter. I tillegg har vi gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom seg. Årsmøtet i 2023 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på styremøtene i Løren Velforening.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl. 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Boligmappen og annen informasjon ligger på VIBBO. Sjekk informasjonen på VIBBO før dere kontakter styret.

Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 8 mill. I tillegg er styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis man er uenig i reglene, bør man sende inn forslag til endring til avstemming på årsmøtet.

Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden www.vibbo/lorenpynten forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnr. og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden der kan du registrere deg, endre informasjonen om deg eller sende mail til styret.

Vår kontakt i OBOS er Said Bitta. Han bistår oss med innkreving av felleskostnader inkl. innbetalinger til TV/internett, gass/strøm/fjernvarme og varmtvann. I tillegg støtte til viderefakturering og regnskap, verktøy for dokumentasjon og lagring av arkiverdig materiale samt støtte til drift både med forretningsførerkontakt og dataverktøyene Styrerommet og Vibbo.

Løren Velforening

Det har vært 5 møter som styrets representant eller styreleder har deltatt på.

Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, ny TV/internettavtale, vedtektsendringer og rammeavtale med AVERN.

I tillegg til Viken Fiber/Altibox-avtalen, får vi som medlemmer i Løren Velforening rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: www.Lorenvel.no
Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien internt i sameiet.

Vaktselskap

Streifvaktselskap er byttet fra Securitas til AVARN. Avtale bygger på rammeavtale framforhandlet av Løren Velforening.

Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad, begrenset antall ganger.

Viken Fiber/Altibox-avtalen

Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox. Avtalen er en del av fordelene ved sameiets medlemskap i Løren Velforening, og prisen er basert på volumet Løren Vel representerer. Avtalen er en flexibel internettavtale, fleksibiliteten består i at man kan velge TV inn i leveransen.

Abonnementsprisen reflekterer antall medlemmer. Det betyr at den enkelte beboer ikke kan melde seg ut av avtalen. Det er styret i Løren Velforening som foretar endringer i avtalen.

Lørenpynten Boligsameie og Løren Velforening er imidlertid låst til å benytte Altibox fordi Viken Fiber (eier av fibernettet) kun leverer Altibox. Ny avtale ble i 2024 inngått av Løren Velforening og med en varighet på 3 år. På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader.

Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene

Hver enkelt av oss betaler inn et akontobeløp for energibruken hver måned. Det blir foretatt fjernavlesning av energimålere til samme tid hvert år for oppvarming og vannmåler til varmtvannsforbruk. I løpet av vår/sommer får vi avregning med et tilgodebeløp eller krav om etterbetaling i forhold til innbetalt akontobeløp. Vi opplever at totalbeløpet på årsavregningen svinger fra år til år. Dette kan skyldes endring av bruksmønster, mild eller kald vinter og/eller en sterkt varierende energipris.

Etter forrige årsavregning fikk noen oppjustert akontobeløpet for å unngå et stort krav om etterbetaling. Disse svingningene kan virke uforståelig for mange av oss.

Techem har etter gjennomgangen av gass målerne gitt hver enkelt sameier mulighet til å logge seg inn på hjemmesiden til Techem, for å følge med på eget forbruk. Vår nåværende måler blir avlest kun en gang pr. år, ved utskifting vil styret vurdere bedre funksjonalitet.

Garasjen og parkering

Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2023.

Kontorbygg Løren har nye leietagere, flere firmaer benytter p-plass i vår garasje. P-plassene eies av kontorbygget. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å benytte disse plassene.

Styret ønsker å minne om at det ikke finnes noen ledige p-plasser i garasjen.

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom

Etterhvert som lysstoffrørene slukker byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvarer. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker.

I 2023 til mai 2024 er det byttet ca 30 armaturer.

Videovervåking i garasjen

I løpet av 2023 har det dessverre vært tyveri av sykler. Det er ingen tegn til innbrudd på ytterdørene eller garasjeportene.

Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

Styret har montert større skilt som informerer om at vi har kameraovervåking i garasjen.

Ved tyveri av sykkel anbefaler styret at det raskt gis beskjed slik at man kan undersøke om noe har blitt fanget på video av kameraene våre. Det er strenge regler rundt lagring av videovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

EL-bil og ladeinfrastruktur

Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen vil etter nedbetalingsplanen være betalt innen 2025. Tilleggs kostnad kr 100,- per garasjeplass, bortfaller når lånet er nedbetalt. Dette vil dere få beskjed om. Ladepris EI-bil ladere ble endret fra 2,50 til kr 2,25 pr kWh fra 1. november 2023.

Denne ladeprisen skal dekke, strømpris inkl. avgifter, MER sin driftskostnad kr 0,225 pr kWh og datakommunikasjon mellom Lørenpynten og MER.

Styret oversender på forespørsel, bestillingsskjema/link til bestillingsside til p-plasseiere som ønsker ny lader installert.

Utett bygning

Enkelte balkonger er utette, silikontettingen mellom betongplatene lekker og slipper vann ned til balkongen nedenfor. Firmaet Best Total har vurdert forholdet og «godkjent» Selvaags reklamasjonsarbeider. For videre oppfølging anbefaler de at utbedring foretas når lekkasjen oppstår, da det kan medføre følgeskader.

Tilbakemeldingen fra Gjensidige Forsikring som opplyser om følgende: «*Vi har fått opplyst at det i dette tilfellet bare er registrert skader på selve bygningsskallet og at disse skyldes at bygningen er utett. Skaden vil derfor ikke være omfattet av forsikringen.*»

Styret har engasjert taktekker og leverandør av membran for utbedring.

Renhold

Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, en gang i året. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det kun er lov med dørmatte utenfor inngangsdøren. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.

Dugnad i 2023

Det ble arrangert dugnad 3. oktober 2023 og 13. mai 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grilltet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt bomiljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst

I år ble det plantet blant annet Japanspires og Pelagonia. Det ble også fylt på med jord flere steder. Det midlertidig gjerdet rundt «oasen» på lekeplassen ble fjernet, fint om «oasen» ikke blir en lekeplass, selv om gjerdet er fjernet.

Det ble også i år ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere, i 2022 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – www.oslokollega.no.

Det er ikke for lite plass i sykkelstativene i garasjen eller ute, bruker du ikke sykkelen din hver dag kan den oppbevares i egen bod. Vennligst ikke sett sykler til hinder for bilene og parker sykkelen til enhver tid i sykkelstativene. Sykler som parkeres opp mot veggen, vil bli fjernet av vaktmesteren.

Grøntgruppe

Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedarter i sameiet, ingen arter er pålagt fjernet. Det er imidlertid ikke lenger tillatt å anskaffe 3 av artene som finnes i sameiet.

Gruppen forsøker å luke ugress og etterse planter etter behov. For å holde vårt felles uteareal hyggelig er ikke vaktmesterens tjenester tilstrekkelig.

Gruppen ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.

Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at ødelagte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1 (5).

Nøkkelbrikker

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I løpet av 2023/24 har det blitt bestilt ca. 60 stk brikker og slettet omtrent 160 brikker. Grunnen til at dette er uvanlig høyt antall var at Nortura flyttet og alle brikkene tilhørende Nortura måtte slettes. Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet. Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

Dørautomatikk

På årsmøte 2023 ble det besluttet at sameiet skulle installere dørautomatikk, kostnad ca kr 620 000.

R. Bergersen ble valgt som leverandør og prosjektet ble gjennomført august 2023. Firmaet leverte ihht avtalen innenfor estimert tid. Det har siden installasjonen vært noen utfordringer med at visse dører ikke har gått i lås. R. Bergersen har vært raske til å undersøke feilen og ta de justeringer som trengs. Foruten noen "barnesykdommer" med nytt system så opplever styret at dette prosjektet var vellykket.

Det er viktig og minne alle beboere om at ved inn/utflytting skal bryter ved dørautomatikken benyttes for at døren skal stå i åpen posisjon. Det skal ikke under noen omstendigheter setter gjenstander foran døren for å tvinge den i åpen posisjon. Dette vil slite på automatikken og igjen føre til økte kostnader for sameiet.

Kamera ved inngangsdørene

Årsmøte 2023 besluttet at styret skulle innhente tilbud på kameraovervåking. Dette vil bli lagt frem som en egen sak på årsmøte 2024.

Energiprojektet

Styret har i tillegg til å fortsette å gjøre undersøkelser rundt montering av solcellepanel på tak sett på alternative energikilder til varmtvannsproduksjon og oppvarming.

Dette er to poster som har en relativt høy kostnad på årsbasis. Det er potensielt mye å spare med lav nedbetalingstid på investert beløp. På årsbasis kan det være snakk om en besparelse på over kr 600.000,- for varmtvannsproduksjon alene.

Vi ser for oss å dele dette inn i to prosjekt. Energikilde for varmtvannsproduksjon i første omgang og deretter eventuelt for oppvarming. Dette er prosjekter som det høyst sannsynlig gis Enova støtte for.

Solcellepanel

Tilbake til montering av solcellepanel. Her er det estimert produksjon på 77 703kWh. pr. år. Noe som tilsvarer en inntekt på ca kr 100.000 årlig. Nedbetalingstid 12-14 år inkl. Enova støtte. I tillegg til montering av solcellepanel har vi undersøkt montering av batteribank. Installasjon av batteribank er det vanskelig å si noe om nedbetalingstid, men fordelene med lagring er uten tvil store.

- Ta ned nettleien ved å kutte effekttopper. Effekt kommer til å prises dyrere i fremtiden. Dette er det mest vesentlige punktet hvor det kan være gode besparelser.

- Vinterstid med høye strømkostnader og lite produksjon fra egen solcellepark kan man lade batteriene når kWh prisen er lav og bruke fra batteriene når kWh prisen er dyr.

- Autonom software for lading og bruk av batteribank.

Styret har gjennom hele året jobbet med å få nærmere informasjon om solcellepanel montert i sameiet. Det viser seg imidlertid at dette er et område som stadig er i endring. Styret ønsker å finne en løsning med best økonomi, evt. støtte og bruke en leverandør med gode referanser. Vi ønsker derfor å fortsette med innhenting av informasjon, og vi vil sende ut mer informasjon når det foreligger.

Økonomi

Styret har i perioden 2023-2024 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og ett varamedlem. Fordelingen har vært 3 kvinner og 4 menn.

I slutten av desember 2023 informerte styret om at vi etter et budsjettmøte for 2024 med OBOS måtte **øke felleskostnadene for bolig og garasje**. Årsaken var at vi i 2023 har hatt økte kostnader for drift og vedlikehold. Årsmøtet i fjor vedtok å montere elektriske dørlåser på

24 dører i sameiet. Etter kontroll av brannvarslingsanlegget ble det gitt et pålegg om tiltak for å utbedre dette, se nedenfor.

Styret vedtok på styremøtet i desember å øke felleskostnadene for bolig og garasje med 5 %, gjeldende fra 01.02.2024.

Etter en gjennomgang av budsjettet for 2024 viste det seg at vi ville ende på et negativt resultat, noe som igjen vil « redusere » egenkapitalen.

Nærmere detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2023 i innkallingen til årsmøtet.

Oppfølging av servicearbeider

Når det gjelder vedlikehold, har sameiet avtaler for en rekke leverandører. Dette gjelder bla rørleggertjenester, elektrikertjenester, service på garasjeporter og heiser, dører i fellesarealer, brannvarslingsanlegg, sjekking av gass peisene og trappevask. Dette krever involvering fra styret. Dører må åpnes, nøkler utlånes, kjente feil må påvises og i enkelte tilfelle må arbeidet kontrolleres.

Brannvarslingssystem

Mangler som ble anmerket ved kontroll var i hovedsak; nødlysarmaturer manglet merking, enkelte batterier i ledelys defekt, orienteringsplan brann mangler og brannvarsling manglende i tekniske rom og bodrom.

I tillegg var det brudd i en brannsløyfe i en seksjon, dette er utbedret at seksjonseier.

Arbeid utført av Ørnulf Wiig Installasjon i 2023.

Alle nødarmaturer er merket med EL-kurs nummer, batterier er byttet i nødarmaturer og ledelys. Orienteringsplan er utarbeidet, nødvendige tegninger anskaffet og planen hengt opp ved branntavlene. Røykdetektor/brannvarsler montert i 28 tekniske rom og bodrom, kostnad ca kr 520.000. Røykdetektorer bytte grunnet holdbarhet i Byggetrinn 1 (Ullagerveien 1-7 og Gildevangen 2 – 8).

Utelys

Mange har registrert at utelysene i sameiet ikke har fungert tilfredsstillende i høst/vinter. Vi har ved flere anledninger sjekket. Det har vært en sikring som må resettes. Dette har blitt gjort ved flere anledninger. Det er derfor grunn til å tro at det er andre årsaker til at lysene slår seg av. Vi har hatt en elektriker for å få svar på hvorfor lysene i perioder ikke lyser.

Heldigvis ser det ikke ut til at det er behov for å grave opp og bytte kabling mellom utelysene, men det må nok vurderes bytte av all utebelysning i løpet av et par års tid.

Dette må ut på anbud. Feilen kommer når det er mye nedbør og vann ute. Da oppstår det jordfeil i koblingspunktet i en eller flere stolper.

Rens av sluk for overflatevann

Etter vanninntrenging ved Gildevangen 2 ble Betonmast forespurt av anbefaling av tiltak. Vi fikk anbefaling om å rense sluk og avløp for overflatevann først, dette ble utført nov 2023.

Etter dette har det ikke kommet inn vann, styret avventer ytterligere tiltak innen det søkes videre etter en eventuell annen årsak.

Det er også vanninntrenging ved Ullagerveien 9G. Vi fikk samme anbefaling fra Betonmast, men her ser det ikke ut til å ha hjulpet. Protan som er leverandør av membran, bistår styret med feilsøking og tiltak.

Øvrig informasjon fra styret

Utleie av seksjon/hybel

Styret minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for boligen og/eller garasjeplassen ved utleie. Det er eier som må videreformidle all informasjon til leietager, herunder husordensregler, vedtekter og annen løpende informasjon som kommer fra styret. Styret bruker bl.a. postkassene for å informere beboere, men vi støter ofte på fulle postkasser. Vi ber derfor om at alle sørger for at det til enhver tid er plass i postkassene samt at postkasseskilt er i gjeldende materiale og størrelse.

Facebook/VIBBO

Sameiet har en Facebook side «Lørenpynten». Meld deg inn hvis du ikke er medlem. Den er bare åpen for de som bor i sameiet. Styret har laget 3 kontrollspørsmål for nye medlemmer, som må besvares for å bli medlem. Vi forsøket til enhver tid å holde Facebook oppdatert, ved å slette personer som ikke bor eller er eier av leilighet i sameiet. Vi minner også om at alminnelig høflighet gjelder, og oppfordrer til å holde kommunikasjonen på Facebook og VIBBO hensynsfull og konstruktiv.

Facebook skal ikke brukes til kommunikasjon med styret, hvis du ønsker å komme i kontakt med styret, bruk VIBBO.

Kjøkkenvifte

Kjøkkenviften er en del av det balanserte ventilasjonssystemet i blokkene. **Det må IKKE under noen omstendigheter settes inn en hette med vifte.**

Hvis du setter inn feil vifte, vil du presse din matos inn til naboen. Kun passiv vifte med spjeld er tillatt. Se vedlikeholdspermen fra Selvaag. Du finner den også på VIBBO under temaet «Oppussing og vedlikehold» der er det også oppgitt luftmengde på de to trinnene. Styret har fått henvendelser om matlukt i enkelte leiligheter. Sterk matlukt kjennes godt i rom det normalt ikke skal lukte mat dvs soverommene, gang og toaletter.

Skal du pusse opp?

Informere dine naboer med et oppslag i gangen. Ved større vedlikeholdsarbeider i leiligheten skal styret kontaktes. Husk at det er tekniske installasjoner i veggene. Se DV-permen fra Selvaag eller sjekk VIBBO, før du starter jobben. Enkelte ombygginger krever godkjenning fra kommunen, kontakt styret før du engasjerer håndverker.

Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

Hundelufting

Dessverre opplever vi fortasatt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder ferdes også med sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundearvføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundearvføring inn i sine redskaper.

Det er positivt at flere hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundearvføring. De plukker ikke bare opp etter egen hund, men også etter andres. Dette gjøres når de ferdes ute med egen hund på fellesområdene.

Styret minner om at hunder skal føres i bånd på sameiets område (også inne i oppgangene), samt ikke luftes på lekeplassene, se husordensreglene.

Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

Søppelnedkastene ved Ullagerveien 7 og Gildevangen 2 skal kun benyttes av beboere i Lørenpynten. De øvrige nedkastene i området, som utenfor Ullagerveien 9, tilhører Løren Stasjon og skal ikke brukes av oss/beboere i Lørenpynten. Våre nedkast er merket med Lørenpynten Boligsameie.

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres. Det er ikke tillatt med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene. Kostnaden for det vil gå utover hele sameiet og ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker. Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon i Vekselveien og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggen før opptenning. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille. Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

Ringetablå/postkasseskilt

Styret etterstreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn via VIBBO. Det er en del feil postkasseskilt i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra servicegruppen.no. Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt med papirskilt på postkassene.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

Vaktmesterordningen

Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Sjekkning av garasjen, samt fjerning av hensatte gjenstander og skifte lysstoffrør inngår også i ordningen.

Hvis du har behov for hjelp av vaktmester til egen seksjon, avtaler du dette direkte med vaktmesteren. Ta kontakt med Zooran hos Bygårdsservice.

Råderett over eget uteareal

Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, er ikke tillatt. Det er også frarådet på det sterkeste av Selvaag Bolig. Dette begrunnes med for høy vekt og fare for oversvømmelse fra balkongene, samt høy vekt og skade på membran over garasjetaket. Fare for frostsprengning ved en eventuell lekkasje er særlig fremhevet.

Styret minner om at uteområdene er beskrevet som fasade. Det er kun tillatt montering av markiser og persienner. Farge og utforming er vedtatt på tidligere sameiermøte og finnes på VIBBO.

Styret ønsker også å presisere følgende:

1. Det informerer om at vannet fra utekranene blir belastet hele sameiet og ikke hver enkelt beboer.
2. Utekranen er kun til bruk for vaktmester og når styret har invitert til dugnad.
3. Det finnes ingen steder i sameiet hvor man kan vaske bilen.
Vask av biler, motorsykler og sykler må gjøres på bensinstasjoner etc.
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran i leiligheten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 779 793.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenpynten Boligsameie.

Lån

Lørenpynten Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 913 910 036, KUNDENR. 8164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 755 575	7 265 936	7 957 000	8 111 000
Tilbakebetaling forbruk EL-bil		256 234	172 978	200 000	200 000
Andre inntekter	3	3 520	7 980	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 015 329	7 446 894	8 157 000	8 311 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 810	-56 400	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-395 000	-390 000	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-23 023	-39 396	-10 000	-25 000
Andre honorarer		-15 000	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 638	-265 000	-272 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-32 675	-24 604	-30 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-2 726 883	-1 026 098	-1 632 000	-2 192 000
Forsikringer		-604 633	-546 394	-585 000	-665 000
Kommunale avgifter	9	-1 672 988	-1 393 362	-1 711 000	-1 908 500
Energi/fyring	10	-1 078 500	-1 224 180	-1 224 180	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 088 865	-1 085 676	-1 085 000	-1 085 000
Andre driftskostnader	11	-1 268 001	-1 194 602	-1 290 000	-1 474 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 239 015	-7 255 711	-8 324 180	-9 213 500
DRIFTSRESULTAT		-1 223 686	191 183	-167 180	-902 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	182 222	94 893	0	0
Finanskostnader	13	-32 481	-34 875	-28 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		149 741	60 018	-28 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-1 073 945	251 201	-195 180	-932 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	251 201		
Fra opptjent egenkapital		-1 073 945	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 008	5 901
Kundefordringer		0	36
Forskuddsbetalte kostnader		12 056	11 312
Energiavregning		0	113 879
Driftskonto OBOS-banken		338 701	1 764 990
Sparekonto OBOS-banken		4 889 332	4 273 652
SUM OMLØPSMIDLER		5 242 096	6 169 769
SUM EIENDELER		5 242 096	6 169 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 472 428	4 546 373
SUM EGENKAPITAL		3 472 428	4 546 373
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	307 365	570 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		307 365	570 935
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 757	121 511
Leverandørgjeld		444 304	406 640
Påløpte renter		2 261	195
Påløpte avdrag		22 538	0
Påløpte kostnader		476 432	524 115
Energiavregning	15	352 012	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 462 303	1 052 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 242 096	6 169 769
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.5.2024

Styret i Lørenpynten Boligsameie

Per Røe Hogstad/s/

Sissel Stæhr Nilsen/s/

Torfinn S. Sørvang/s/

Elsabeth Marie Lund Bache/s/

Sindre Lien Bakkene/s/

Jarle Tommy Knutsen/s/

Anette Mjeldheim/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 516 560
Altibox flexi	998 298
Parkering	598 683
EL-bil infrastruktur	245 200
Garasje	239 040
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	45 180
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 755 575

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 520
SUM ANDRE INNTEKTER	3 520

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57 810
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 810

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 395 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 076, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 050
SUM KONSULENTHONORAR	-32 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-823 885
Drift/vedlikehold VVS	-212 349
Drift/vedlikehold elektro	-277 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 167
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 392
Drift/vedlikehold brannsikring	-576 133
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-239 120
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 488
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-4 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 726 883

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-969 122
Renovasjonsavgift	-703 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 672 988

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-732 500
Felles umålt energi Techem	-346 000
SUM ENERGI / FYRING	-1 078 500

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-5 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 381
Lyspærer og sikringer	-25 986
Vaktmestertjenester	-556 815
Vakthold	-8 902
Renhold ved firmaer	-418 534
OBOS Nøkkel, mm.	-41 559
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 076
Andre kontorkostnader	-1 007
Telefon, annet	-2 985
Porto	-260
Lørenvelforening, HLF mm	-180 932
Blomster tidl. Styremedlemmer	-1 050
Bankgebyr	-2 674
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 268 001

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	980
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 220
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINTEKTER	182 222

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 080
Renter på leverandørgjeld	-401
SUM FINANSKOSTNADER	-32 481

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	729 065
Nedbetalt i år	263 570

-307 365

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-307 365****NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 697 663
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER**-2 697 663****KOSTNADER**

Techem	149 048
Fjernvarme	2 078 901
Gass	117 702

SUM KOSTNADER**2 345 651****SUM ENERGIAVREGNING****-352 012**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87666105. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sak 6 Vedlegg 1

Vedlegg-1-sak-5-2022.pdf

Sak E

Fra årsmøtet 2021, sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmes av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Vedtatt på årsmøtet 2021:

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til løsning for innglassing/ støyskjerming/ vindskjerming av balkonger/terrasser i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- Innhente uttalelse fra kommunen om prosjektets mulighet for godkjenning
- byggt teknisk vurdering av byggfagkyndig
- det skal tas hensyn til ulike behov på markterrasse, mellometasjer og toppetasjer
- alternativer for gjennomføring
- alternativer til finansiering
- arbeidet gis kr 50.000,- i budsjett, til bla. byggfagkyndige
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring

Endringer i oppdragets innhold kan besluttes av sameiets styre, dersom nye forhold oppstår

Gjennomføring:

4 firmaer ble kontaktet, 2 leverte tilbud Christiania Balkonginnglassing og Lumon Norge AS.

Begge firmaene gjennomførte befaring og leverte pristilbud på utvalgte balkongtyper.

Begge firmaene ble vurdert som leveringsdyktige.

Lumon leverte også tilbud på støtte til gjennomføring av byggesøknad til Oslo kommune.

Lørenhagen Eierseksjonssameie informerte om sin prosess og erfaringer med leverandør.

Ved sammenligning av priser var Lumon litt dyrere, men ikke på alle balkongstørrelser.

Etter mottatt tilbud ble leverandørene besøkt for oppfølgingsspørsmål og demonstrasjon av innglassingsløsningen.

Etter en totalvurdering foretrekker styret å gå videre med Lumon Norge.

Midlene som ble avsatt til prosjektet, kr 50 000,- er ikke benyttet.

Styrets løsning og innstilling

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med leverandør.

Leverandøren leverer innglassingsløsning til sameier i henhold til bestilling fra seksjonseier.

Det er ikke et krav at alle balkongene skal gjennomføre innglassing. Imidlertid må alle som ønsker

innglassing bruke leverandør valgt av styret. Blir forslaget vedtatt må Husordensreglene punkt 3

endres, dette kan gjøres av styret.

Utforming; Innglassing fra tak ned til glass i eksisterende rekkverk. På markterrasser og takterrasser kan glass fores til gulv der hvor dette er påkrevet. Hele eller deler av balkongen kan

glasses inn.

Farge på metall/bærende konstruksjon skal være ensartet, samme farge som eksisterende rekkverk.

Utvidelse av skillevegg mot nabo (mot tak og vegg) kan installeres separat.

Seksjonseier, bestiller, betaler, ivaretar og er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen i hele levetiden.

Omtrentlige kostnader. fra ca 70.000,- for de minste, til ca 200.000,- for de største.

Pris for toppetasjer er ikke estimert. Forhøye skillevegg på balkong, ca kr 6000,-

Utlufting fra gasspeis kommer i tillegg. Endelig pris fastsettes etter befaring.

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med Lumon.
Kostnaden ca kr 35.000,- belastes sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas jfr. styrets innstilling.

Sak 6 Vedlegg 2

Vedlegg-2-svar-fra-boligmejlere.pdf

Følgende boligmejlere ble kontaktet:

- EIE Løren & Økern - Nordvik Løren
- Eiendomsmejler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMejler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar, sitert under henvendelsen som ble sendt, med relevant del uthevet.

Henvendelse fra forslagsstiller

Jeg bor i Lørenpynten Boligsameie og har et spørsmål jeg håper en lokalkjent mejler kan uttale seg om:

Sameiet mitt tillater ikke innglassing av balkong. Hvis det blir tillatt for individuelle seksjonseiere å innglasse sin balkong, hvordan vil det etter deres erfaring og beste skjønn påvirke boligprisene i sameiet.

Grunnen til at jeg spør er at det har blitt påstått at ved å tillate individuell innglassing vil det forringe boligverdien til de som ikke innglasser, men det er ikke helt lett å finne informasjon om dette på nett på egen hånd.

EIE Løren & Økern

Takk for henvendelsen. Det er veldig stor variasjon i interessen for innglassing av balkonger. Enkelte synes nok at innglassing skaper en litt uryddig fasade og sånn sett kan reagere negativt på det, mens for andre så er dette veldig positivt da man utvider bruksmulighetene for balkongen. Vi har solgt leiligheter både med og uten innglassing. Om du vil tjene på å gjøre investeringen er noe usikkert. Men at prisene i sameiet skal påvirkes negativt ved at enkelte gjennomfører innglassing, har jeg ingen holdepunkter for å si. Vi selger jo bl.a. mange leiligheter i naboprojektet, Lørenhagen, og jeg har aldri vært borti en kunde som har reagert negativt på at enkelte har glasset inn balkongene. Tvert imot så er Lørenhagen et veldig populært sameie.

Nordvik Løren

Viser til din henvendelse vedrørende innglassing av balkong.

Etter vår erfaring har ikke innglassing av balkong en positivt effekt på en boligs verdi. Det kan selvfølgelig tenkes at en interessent (f.eks. et eldre ektepar) vil synes det er positivt at balkongen kan brukes mer i løpet av et år, også når været ikke er det beste. Vi har aldri opplevd at det har gått utover salget på en bolig som ikke har innglasset balkong, hvis naboileiligheten har det.

Fra Eiendomsundersøkelsen (Finn):

De tre viktigste kriteriene ved valg av bolig er pris, beliggenhet og boligens størrelse. Dette gjelder alle livsfaser. Uteplass og solforhold er særlig viktig for seniorer. For barnefamilier er antall soverom særdeles viktig.

Merk dog at Finn ikke måler innglasset balkong vs. ikke innglasset balkong.

Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren

Folk flest kjøper ikke boliger basert på om balkongen er innglasset eller ikke. For de fleste er det positivt om en balkong er innglasset fremfor ikke. Dog klarer vi ikke å se sammenheng med at boligprisen til en nabo, som ikke har innglasset balkongen sin, vil bli noe lavere pga det at du kanskje har innglasset

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 8164 Selskapsnavn: Lørenpynten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Said Bitta er valgt.

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

For

Mot

Sak 6 Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.

For

Mot

Sak 7 Kameraovervåking ved inngangsdørene

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

For

Mot

Sak 8 Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstilling. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Patrik Warnaar

Sunny P. Sharma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Per Røe Hogstad

Sissel Stæhr Nilsen

Sak 10 Valg av Valgkomité

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

For

Mot

Sak 11 Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Lørenpynten Boligsameie

Organisasjonsnummer: 913910036

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. mai kl. 21:00 til 31. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 28. mai 2024, Sinsen Kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 103.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 16. februar 2024.

Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte kunngjort 20 mai 2024.

Digital avstemning i VIBBO er åpen: fra 28. mai 2024 kl 21.00 til 31.mai 2024 kl 21.00

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak:

Said Bitta er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller: Asbjørn Vennebo seksjon 92 og Rolf Karlsen seksjon 5.

Forslag til vedtak:

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Honoraret omfatter styret, valgkomité og repr. i Løren Velforening.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Fremmet av: Nicholas Paulik, Gildevangen 10A, seksjon 190

Sak 5 E fra årsmøtet 2022, som omhandler innglassing av balkonger, ønskes gjenopptatt av forslagsstiller. Saken ligger som eget vedlegg.

Under diskusjonen på årsmøtet 2022 ble det fremlagt en påstand fra en deltaker i salen om at innglassing kom til å forringe boligverdiene. Dette fikk stå uimotsagt. Da sak 5 ble stemt over i 2022 var det et flertall i antall som stemte for innglassing, bare ikke nok til et $\frac{2}{3}$ flertall slik fasadeendringer krever.

Forslagsstiller har i 2024 undersøkt med fem lokale boligmeglere om det er hold i påstanden om forringing av boligverdier. I lys av svarene rundt et særdeles viktig moment som kan ha vært utslagsgivende for stemmeresultatet, er det ønskelig å få saken tatt opp på nytt.

Kort oppsummert: Ifølge de tre boligmeglerne som svarte, er det ikke noe grunnlag for å påstå at naboers innglassing påvirker ens egen boligverdi negativt.

Forslagsstiller kontaktet følgende boligmeglere:

- EIE Løren & Økern
- Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar. Henvendelsen, og svarene med relevant del uthevet, ligger med som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i anbefalingen om innglassing av balkonger og terrasser. Denne sak har vært opp til avstemming i 2022 og ble det ikke vedtatt.

Pris eksempler:

- Søknad til Plan og bygg / kommunen, ca. 90.000kr. gammel pris ca 50.000,-
- Billigste, mellombalkong kun front tak til rekkverk ca 75.000,- gammel pris ca 62.000,-
- Mellombalkong bakkeplan kun front full høyde, ca 95.000,- gammel pris ca 78.000,-
- Hjørnebalkong lengde, 4,8 + 6,7m, tak til rekkverk, ca kr 130.000,- gammel pris ca 93.000,-

Toppetasjer hvor det trengs tak og annen tilpassing kommer dette i tillegg.

Pris på tildekking mellom balkonger(sidevegger), var i 2022 ca 6000,-, ca 6-8.000 i 2024.

Tillegg; tettelister mellom glassene, solgardiner og evt snøfanger er ikke inkludert.

Prisene er inkludert rabatt.

Et eksakt pristilbud gis av Lumon etter befaring og oppmåling. Eier bestillet og betaler 50% ved bestilling. Seksjonseier, bestiller, følger selv opp arbeidet og er ansvarlig for alle fremtidige kostnader fremtidig til vedlikehold og skader som måtte påløpe som følge av innglassingen.

Styret skal varsles innen innglassing bestilles.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 50

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag fra styret. Kameraovervåking ved inngangsdørene

Årsmøte 2023 ga styret oppgave i å utrede muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av overvåkingskameraer inne i oppgangen ved hovedinngangsdører som forebyggende tiltak mot innbrudd og annen kriminalitet.

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, og har vurdert at Enter Security som er vår nåværende leverandør på kameraovervåking. Styret ser at det er mest hensiktsmessig å forholde seg til en leverandør for hele sameiet. Sameiet vårt er fordelt over 10 hus og det vil være behov for lange trekk av kabler mellom kameraene og harddisken som vil bli plassert i teknisk rom under Ullagerveien 5. Styret hentet inn tilbud på elektriker jobben fra Ørnulf Wiig Installasjon AS som kjenner sameiet vårt godt.

Styret ba om tilbud på kamera for alle inngangspartiene Ullagerveien 1-9A og 9G, Gildevangen 2-10. I tillegg fikk styret lagt til et kamera på hver av sykkelparkeringsplassene i garasjen.

Total kostnad for prosjektet er kr 330 000 eks mva. Inkl mva ca kr. 430 000.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å installere kamera overvåking i alle inngangspartiene. Det at uvedkommende kommer seg inn i byggene har ikke vært noe problem i den tiden sameiet har eksistert. Derfor ser ikke styret behovet for kameraovervåking ved inngangsdørene. Sameiet har i dag en avtale om vakthold med Avarn. De sjekker dørene i sameiet 5 dager i uken. Dette er seg selv forebyggende.

Styret er enstemmig i vurderingen om ikke å installere kameraovervåking ved inngangsdørene, både fordi vi ikke mener at det ikke er hensiktsmessig og fordi det er en stor kostnad som tærer på egenkapitalen i sameiet.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 85

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Forslag fra styret. Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad.

Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt, dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5.

Det vil si 5 ganger lavere kostand enn dags dato.

Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

kr 2 730 125 /kr 675.000 = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet da dette er et godt energieffektiviserende tiltak og vil i løpet av relativt kort tid gi sameiet betydelige mindre fyringskostnader, samtidig som tiltaket ikke vil medføre økte kostnader for sameierne i nedbetalingsperioden av lånefinansieringen.

Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet. Grunnen til at kostnadsrammen er høyere enn tilbudene er på grunn av at styret må kunne ta en egen beslutning hvis det kommer noen uforutsette kostnader opp til kostnadsrammen uten å involvere sameierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstilling. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Elsebeth Marie Lund Bache (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sunny P. Sharma (84 stemmer)

Patrik Warnaar (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sunny P. Sharma

Patrik Warnaar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Røe Hogstad (86 stemmer)

Sissel Stæhr Nilsen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Røe Hogstad

Sissel Stæhr Nilsen

10. Valg av Valgkomité

Styret innstiller :

Som representanter i valgkomiteen for ett år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen

Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for 1 (ett) år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen.

Forslag til vedtak:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

i henhold til vedtekter i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

Styrets innstilling

Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets på årsmøte som representanter til Løren Velforening.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

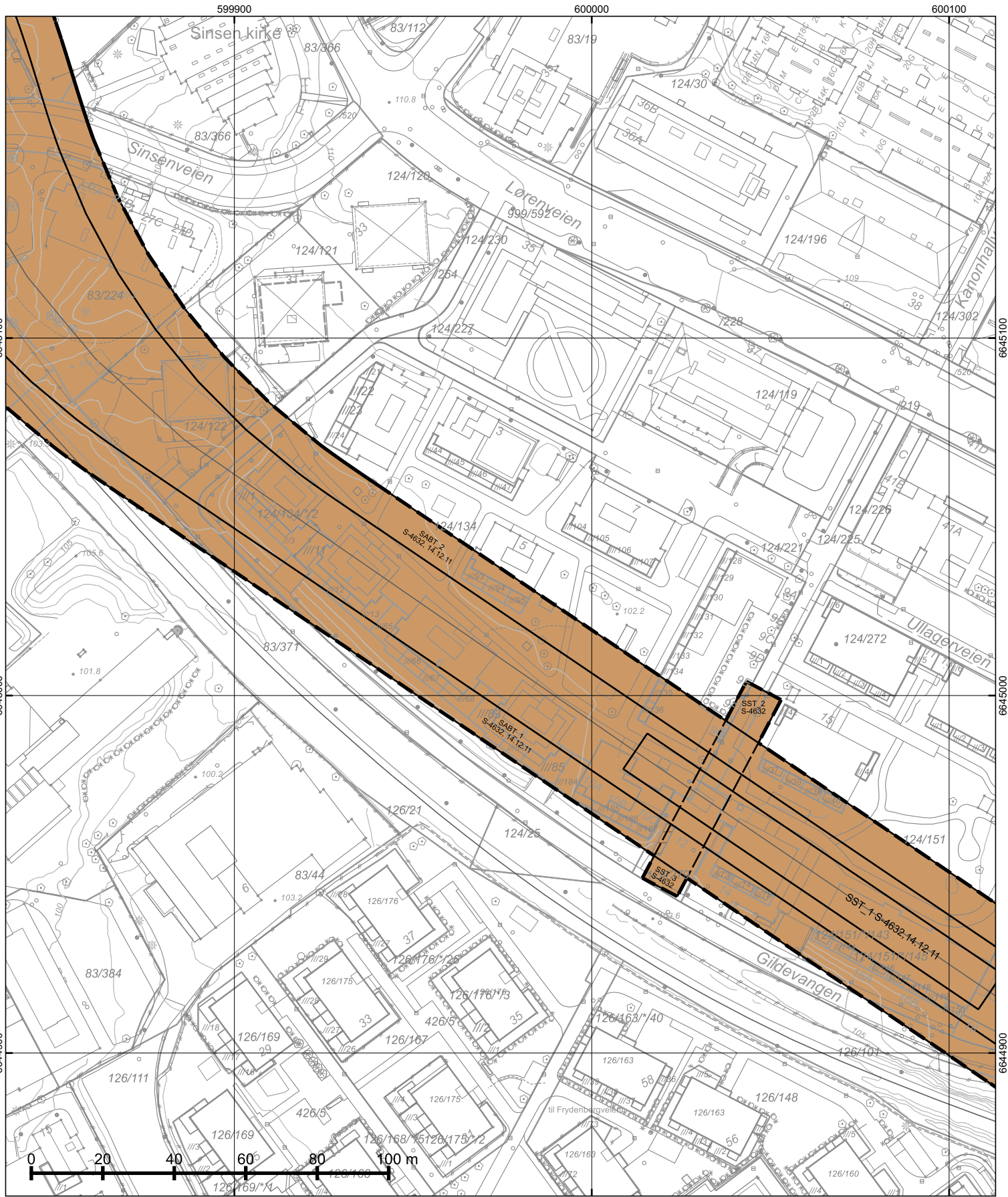
Protokollen signeres av

Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:


Asbjørn Vennebo /s/

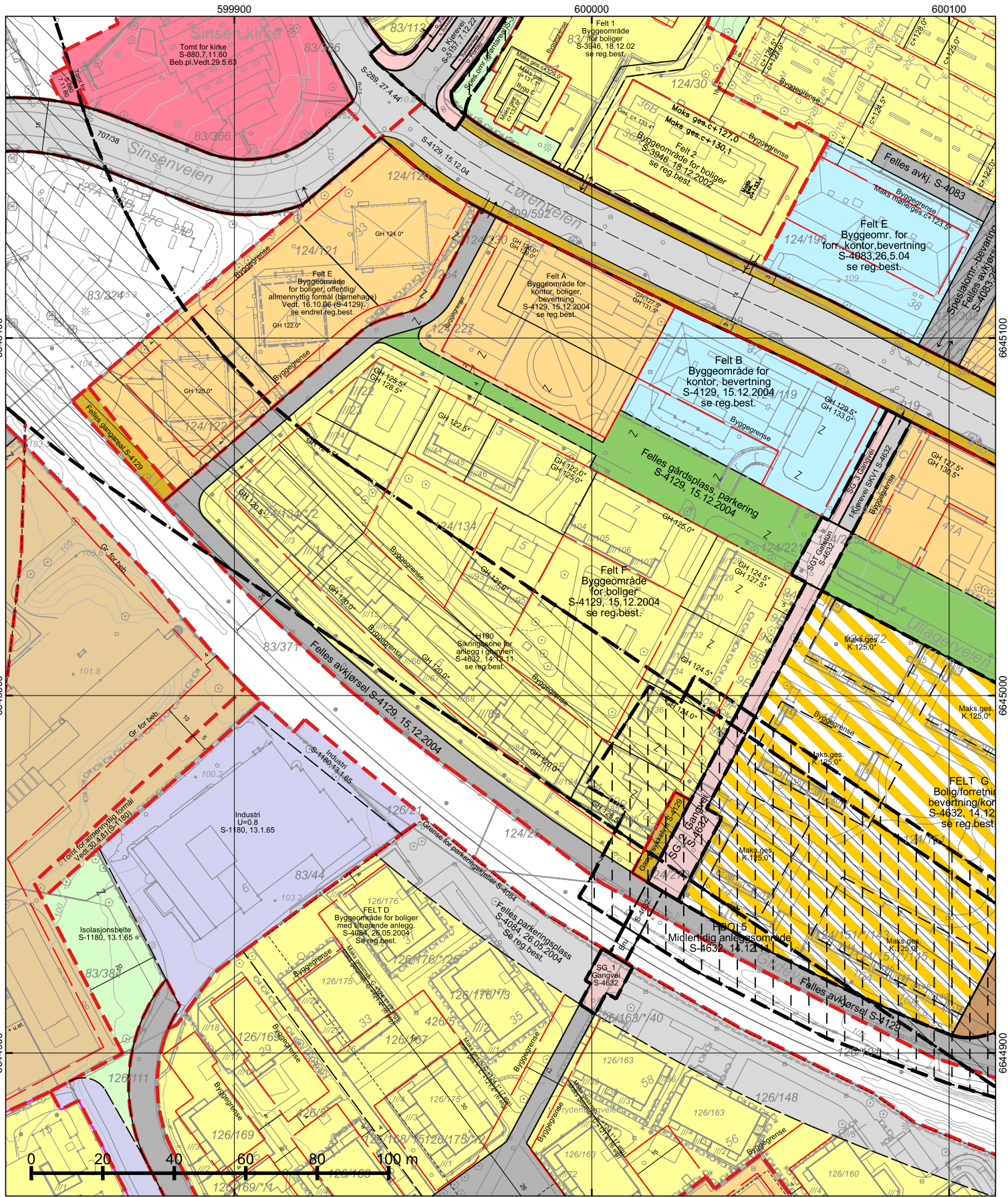
Rolf Karlsen /s/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

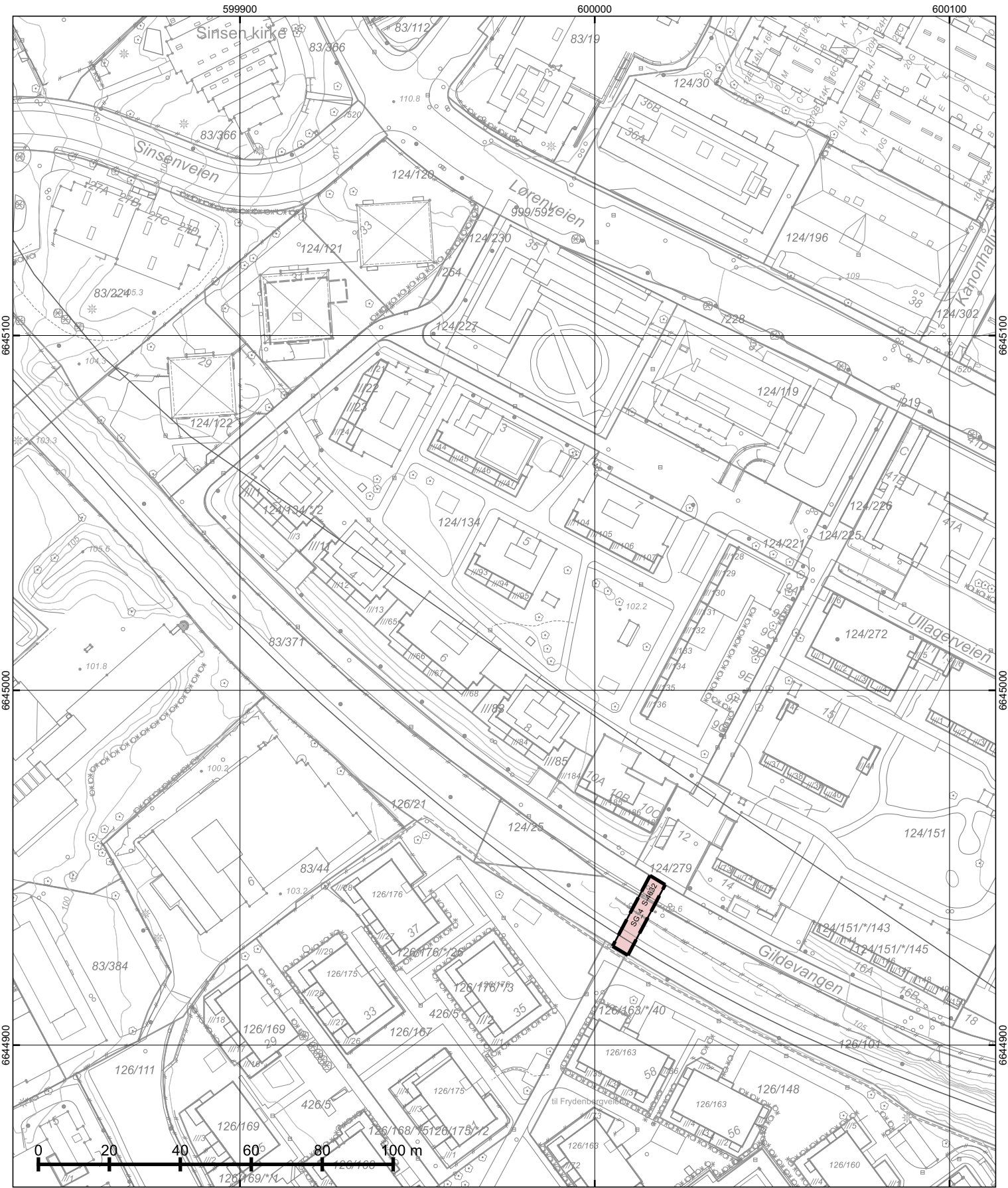
 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 133035/ 86496002</p> <p>Adresse: ULLAGERVEIEN 9A</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 124/134</p>		



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 133035/ 86496002</p> <p>Adresse: ULLAGERVEIEN 9A</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 124/134</p>		



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32



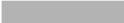

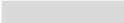

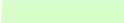
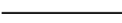





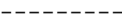
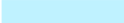











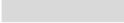





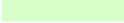









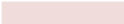



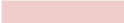
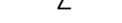














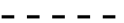












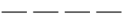
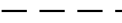





Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 133035/ 86496002	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: ULLAGERVEIEN 9A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formålgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	163 - Kirke m.tilh.anlegg		
	171 - Privat skole		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
			Foreløpig plan
			Plangrense (gammel lov)
			Plangrense (ny lov)
			Grense for bebyggelse
			Byggegrense
			Beregnet senterlinje veg
			Byggegrense
			Bru
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
			Oppheving av eiendomsgrense
			Inn-/utkjøring
			Avkjørsel

599700

600000

600300

6645300

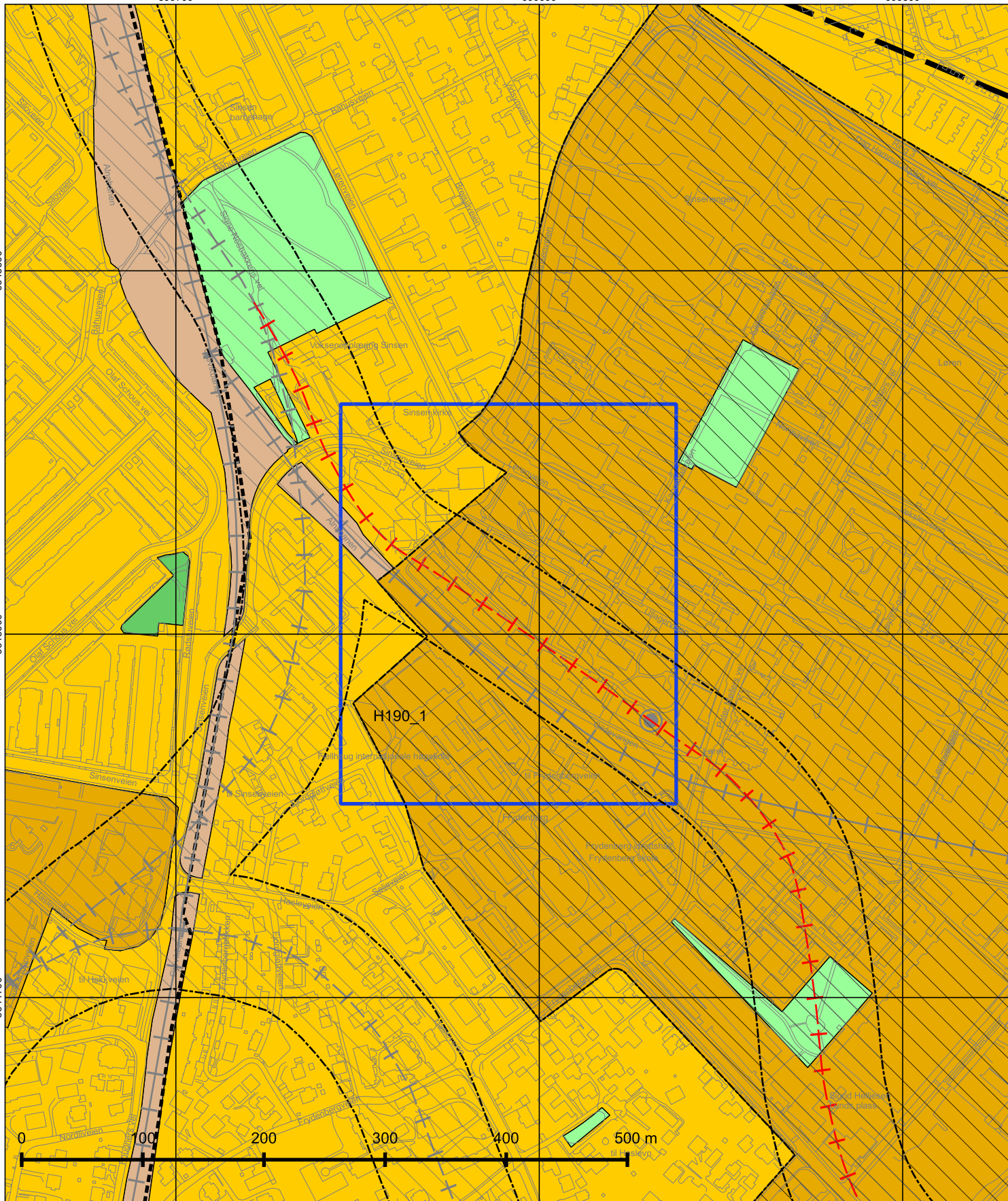
6645300

6645000

6645000

6644700

6644700



599700

600000

600300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133035/86496002

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
ULLAGERVEIEN 9A

Dato: 09.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496002
7977870

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20240809 for ULLAGERVEIEN 9A.

GNR. 124 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

12756.5 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 42 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

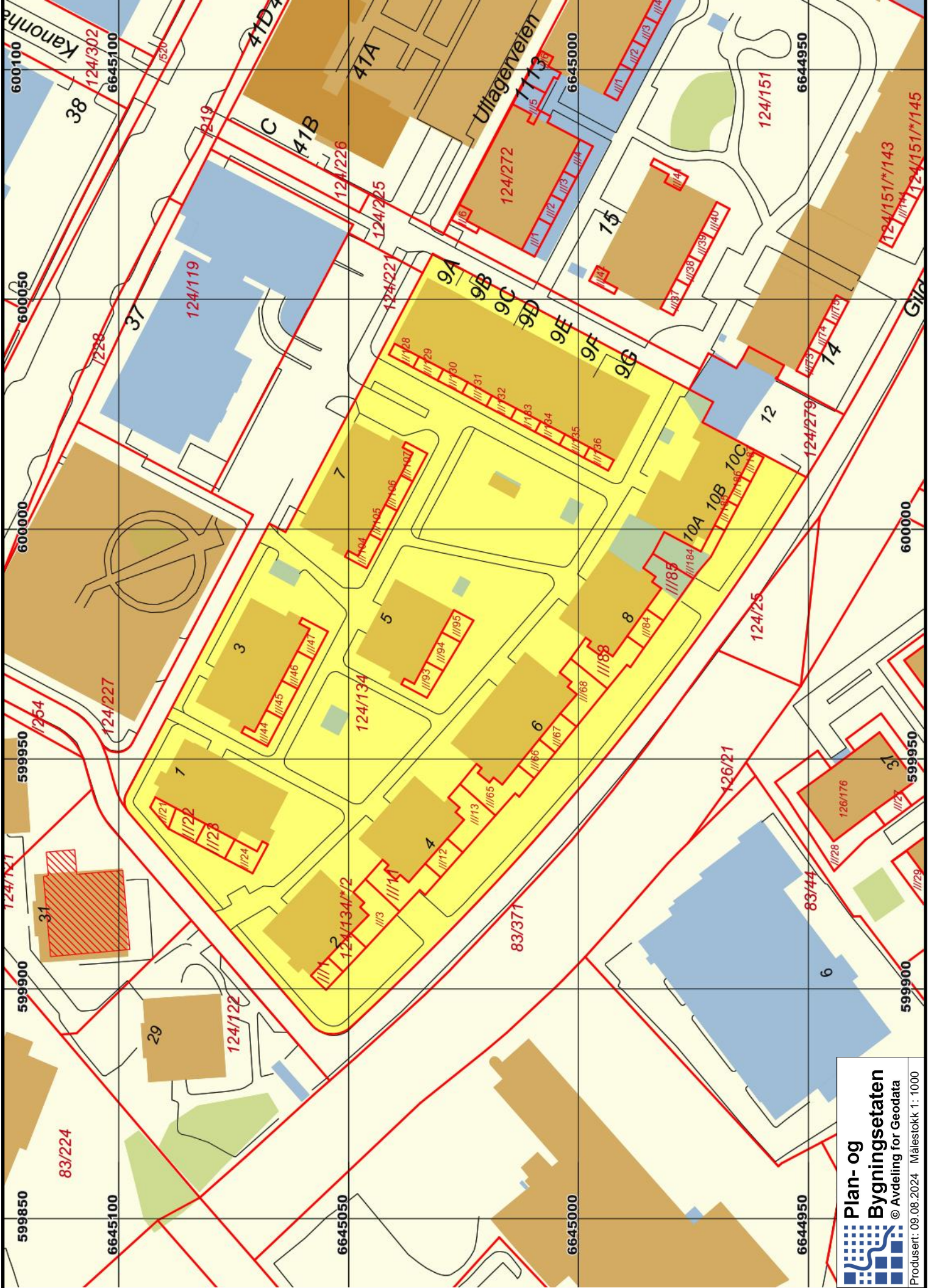


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007094/xewchirysv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solsida med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no