



aktiv.



Ullagerveien 9A, 0585 OSLO

**Pen 3-roms toppleil. m/garasjepl.
Stor balkong i 6.etg. m/kveldssol.
Heis. Gangavstand til mye.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 68,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 668,-
Felleskostn.: Kr 3 025,-
Selger: Berg Nils Invest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 11347.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 134
Gnr. 124, bnr. 134
Snr. 177
Oppdragsnr.: 1110240432

Pen 3-roms toppleil. m/ garasjepl. Stor balkong i 6.etg. m/kveldssol. Heis.

- Moderne 3-rom i 6.etg.
- Garasjeplass inkludert.
- Nordvestvendt balkong m/sol.
- Heis. Ca. 5,3 kvm. sportsbod.

Nyttige lenker i annonse:

- Trykk på 360graders visning av leiligheten.
- Sameiets hjemmeside.
- Med hjerte for Løren.
- Nabolagsprofil.

- Felleskostnader/mnd, kr 3 025,-.
- Elbillader: Infrastruktur etablert. Evt. ladeboks kjøpes via sameiet, ca. kr. 22 000,-. Type 2. Opptil 22 kW effekt. Drift kr. 39,-/mnd. Fakturering iht. forbruk. Se info inntatt som vedlegg i prospektet.

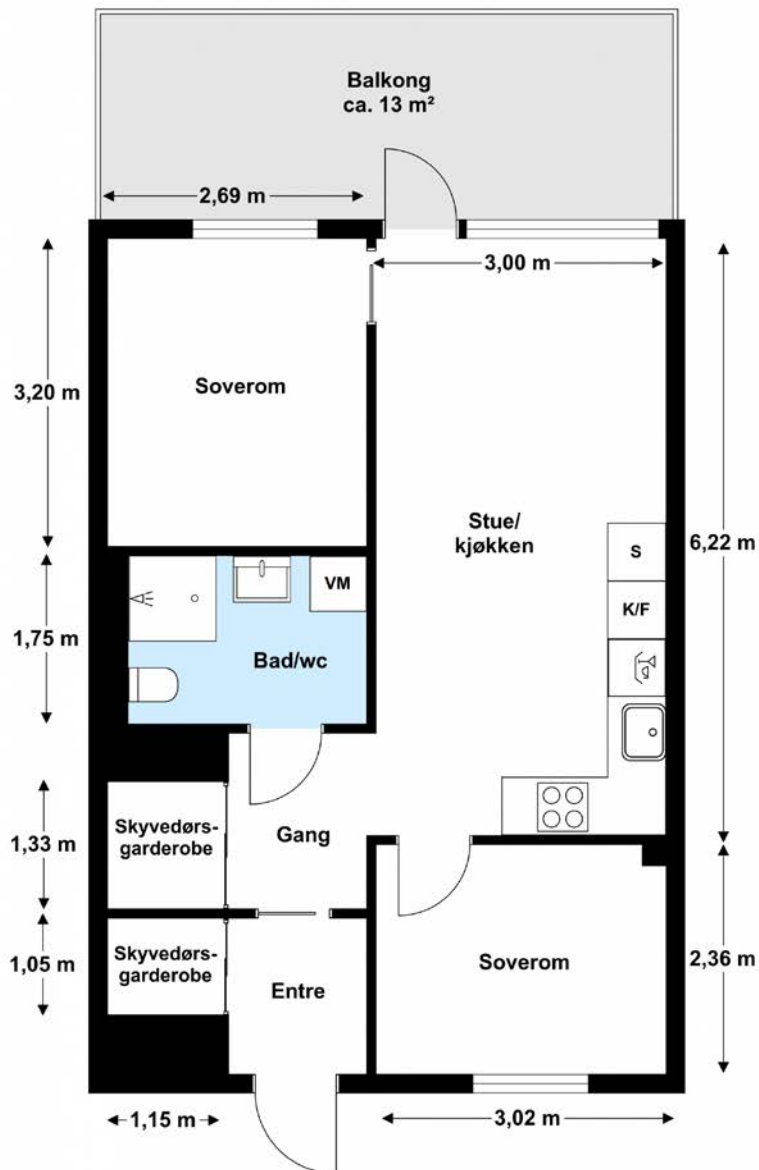


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Nabolagsprofil	46
Budskjema	165

Ullagerveien 9 A

6.Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod i kjeller.

6. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

TBA fordelt på etasje

6. etasje

13 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11347.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Løren.

Det er et vidt servicetilbud og sentrum nås med et godt kollektivtilbud.

- Det er gangavstand til Løren Stasjon, samt kort vei til Sinsen og Økern Stasjon. Linje 4 fra Løren bruker to min til Sinsen, fem min. til Nydalen, åtte min. til Ullevål, ti min. til Blindern, fjorten minutter til Majorstuen og seksten minutter til Nationaltheatret.

- Buss stopper i Dag Hammarskjølds vei, busstopp Sinsenveien, nr. 23 Lysaker - Simensbråten og nr. 24 Fornebu - Brynseng T, samt flybuss 3A og B.

På Løren er det lagt vekt på attraktive uterom med blant annet Lørenparken. Det er flere forretninger, kafeer og restauranter innen gangavstand, samt at Kanonhallen ligger i området. Det er en rekke aktiviteter på Løren for store og små. Vinslottet er et populært tilskudd. Nærmeste nabolag, Økernområdet, er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen med Økern Portal i senter. Carl Berner, Sinsen, Aker Sykehus, Storo, Økern, Hasle er andre områder som ligger i tilknytning til Løren.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms selveierleilighet i boligblokk oppført i 2016.

Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré og gang med skyvedørsgarderobber, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 13 m². Takhøyden ble målt til ca. 2,50 m. Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 5,3 m². Leiligheten har vært utleieobjekt siden den var ny i 2016. Det er registrert noe slitasje på parkettgulv og

kjøkkeninnredning, samt overflater på bad/wc. Vedlikehold i senere tid: Malt alle veggflater i 2024.
Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført i 2016. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper, til felles utvendig svalgang med betongdekke og stålrekkverk. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2015. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2015. Utgang fra stue/kjøkken til nordvestvendt balkong på ca. 13 m². Balkongdekke i betong belagt med tremmegulv i impregnert treverk. Skillevegger og rekkverk i aluminium/stål med frostet glass. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG

Gulv: Eikeparkett i entré, gang, stue/kjøkken og i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i stue/kjøkken og i begge soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m. Hvite glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører mellom entré og gang samt til hovedsoverom. Malte karmen og malte glatte dørgerikter.

VÅTROM

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, to doble stikkontakter og benkebelysning over kjøkkenbenk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integreert platetopp og Beko stekeovn. Exhausted kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert sensor tilknyttet waterguard. Det er montert komfyrvakt over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Vannbåren oppvarming med radiatorer. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert i gang og i himling på bad/wc. Stoppekraner og waterguard er lokalisert i fordelerskap i gang. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Elektriske varmekabler og downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Altibox tvog bredbånd tilknytning. 400/230 V TN-S systemspenning. Skjult jordet elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringskap: 63 A hovedsikring,

overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler. Bygningen har felles brannvarslingsanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen har vært utleid siden den ble ferdigstilt i 2016.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entré, gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører - Entrédør

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Entrédøren subber/tar i terskel/karm og må justeres. Døren knirker - beslag må smøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater - Gulv

Gulv: Eikeparkett i entré, gang, stue/kjøkken og i begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv foran balkongdør har svelleskade i skjøter. Parkettgulvet har overflateriper og bruksslitasje. Hakk i parkett i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv

behovet for innvendige oppgraderinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på enkelte flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad"

6.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger. Svertesopp på silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte ut

- Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel

- Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone

- Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Annet:

- Boligen ble vasket i tilknytning styling og vaskes ikke utover dette før overtakelse.

Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes.

- Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

- Frittstående kjøøl/frys kan medfølge etter nærmere avtale.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasje plass er inkludert.

Elbillader: Infrastruktur etablert. Evt. ladeboks kjøpes via sameiet, ca. kr. 22 000,-. Type 2. Opptil 22 kW effekt. Drift kr. 39,-/mnd. Fakturering iht. forbruk. Se info inntatt som vedlegg i prospektet.

Garasjeplasser kan ikke selges internt i sameiet pt, men kan leies ut internt i sameiet. Det er felles mc-/moped-/sykkelparkering i garasjeanlegget.

Det er gjesteparkering i området. Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Kontakt megler for nærmere info.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87666105

Radonmåling

Boligen ble bygget etter TEK10 og radontiltak etter forskriften ble utført.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming med radiatorer Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Elektriske varmekabler på bad/wc.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved takstmannens befarings og det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befarings, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Formuesverdi primær

Kr 1 417 886

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 671 544

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

50/22448

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:

- Felleskostnader bolig, kr. 1 736,-
 - Tv/it, Altibox Flexi, kr. 439,-
 - Fjernvarme, akonto, kr. 519,-
 - Felleskostnader Parkering kr. 331,-
- Kjøper må selv skaffe innboforsikring mv.
- Strøm kommer i tillegg og stipulert kostnad er ca. kr. 500,- per mnd, men det vil avhenge av forbruk og pris.
- Avregning fjernvarme: Ved flytting meldes målerstand inn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 025

Andel Fellesgjeld

Kr 68

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 11 985

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Lørenpynten Boligsameie

Organisasjonsnummer

913910036

Om sameiet

Boligselskap: 8164, Lørenpynten Boligsameie.

Organisasjonsnr: 913910036

Sameiet er et kombinert sameie som består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeeksjoner.

Eiendommen gnr. 124, bnr. 134 i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Styreleder er Elsebeth Marie Lund Bache, 413 61 549, styret@lorenpynten.no

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Se også: <https://vibbo.no/lorenpynten/om>

Årsmøte for 2024 ble avholdt fysisk 28. mai , samt med digital avstemming den 28. mai - 31. mai 2024.

Vedtak:

- Konstituering godkjent.
 - Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og ble ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
 - Styrehonorar fastsatt.
 - Tillitsvalgte valgt til sameiet og velforening.
- Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon - Styreleder opplyser at dette ikke er bruk fullt ut ennå, men at det skjer ilt februar/mars. Varmtvannet kobles da ut fra Techem. Investeringen medfører økt felleskostnad for boligen på 13% fra 01.01.2025. Forretningsfører opplyser at dette er oppjustert i felleskostnadene angitt i meglerbrevet/prospektet. 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 setes til kr 2 900 000 på prosjektet.

STYRETS ARBEID 2023 - 2024.

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2023 og frem til i dag gjennomført 12 styremøter.

I

tilllegg 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 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.

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.

Utett bygning/balkong - Styreleder opplyser at dette gjaldt enkelte balkonger i Ullagerveien 1 og Gidldvangen 2, samt at det nå er utbedret. 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets totale lån og vilkår:

Lånenummer: OBOS01-98207891371

Type: Annuitetslån.

Restsaldo: 24 554,-.

Restløpetid: 0 år 1 md.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 8,0%

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se punkt 10 i husordensreglene:

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 134, seksjonsnummer 177 i Oslo kommune.

Gårdsnummer 124, bruksnummer 134, seksjonsnummer 210 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/134/177:

07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1965 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale

Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og Oslo Jordskifterett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 177

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/22448

Reseksjonering

Endringer i tilleggsareal for snr. 128 - 209

Deler av fellesareal og snr. 210 blir berørt

07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1965 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale
Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og
Oslo Jordskifterett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 210
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5758/22448

Reseksjonering
Endringer i tilleggsareal for snr. 128 - 209
Deler av fellesareal og snr. 210 blir berørt

301/124/134/210:
07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1965 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale
Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og
Oslo Jordskifterett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 177
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/22448

Reseksjonering
Endringer i tilleggsareal for snr. 128 - 209
Deler av fellesareal og snr. 210 blir berørt

07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1965 - Dokumentnr: 2385 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale
Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og
Oslo Jordskifterett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2020 - Dokumentnr: 2260623 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2011-0005 Løren 5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 210
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5758/22448

Reseksjonering
Endringer i tilleggsareal for snr. 128 - 209
Deler av fellesareal og snr. 210 blir berørt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.08.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.08.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsformål mv.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Boligen ble bygget etter TEK10 og radontiltak etter forskriften ble utført.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

68 (Andel av fellesgjeld)

5 490 068 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)

149 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 668 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 639 068 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 641 868 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

645 Kommunale opplysninger - Bygningstegninger 1110240432

15 000 Markedspakke

4 750 Oppgjørsvederlag

4 660 Opplysninger fra forretningsfører Obos 1 - 1110240432

17 500 Tilretteleggingsgebyr
3 190 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 95 155

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 17 500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

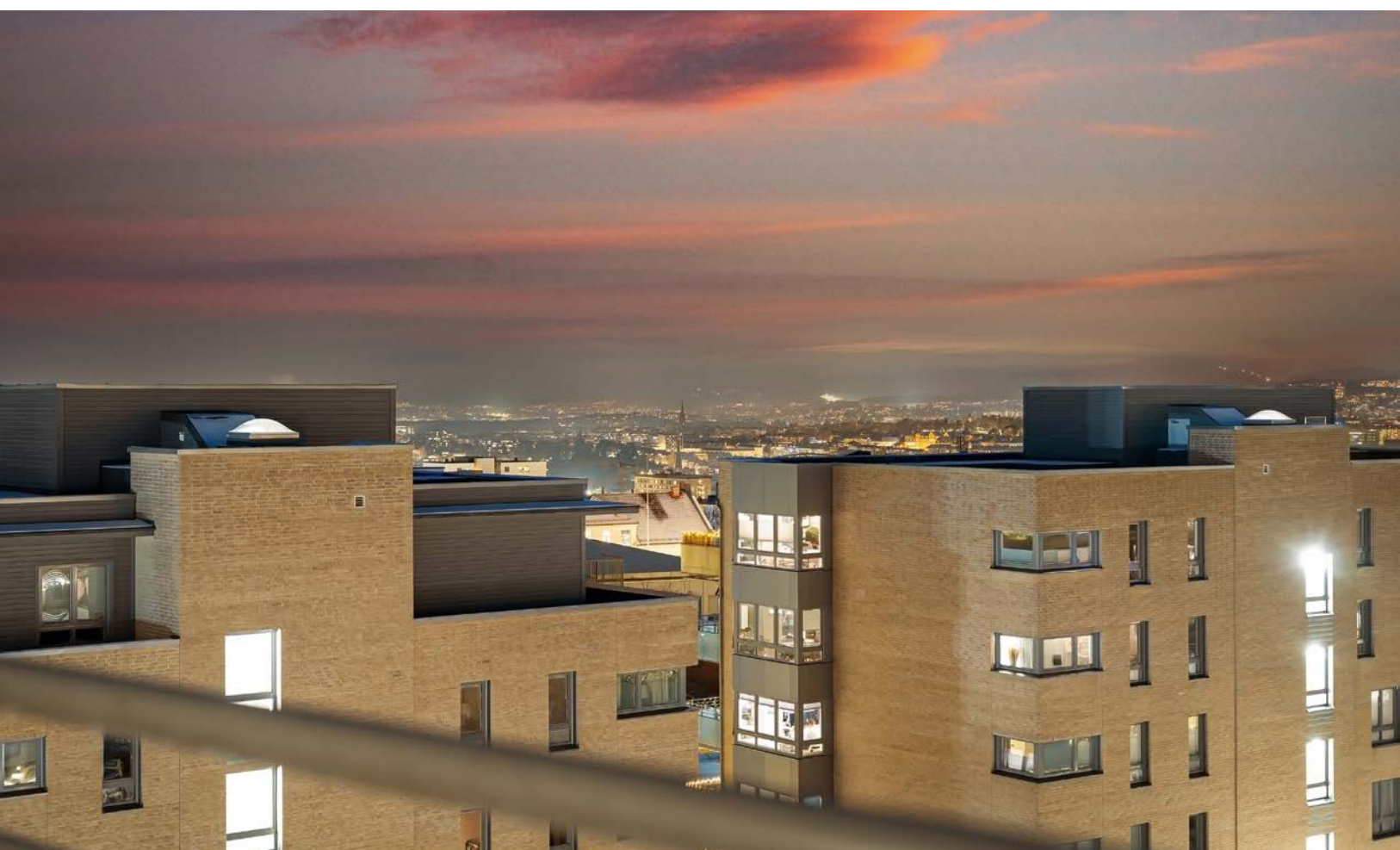
Aleksander Myrvold
eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ
aleksander.myrvold@aktiv.no
Tlf: 990 07 542

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

31.01.2025













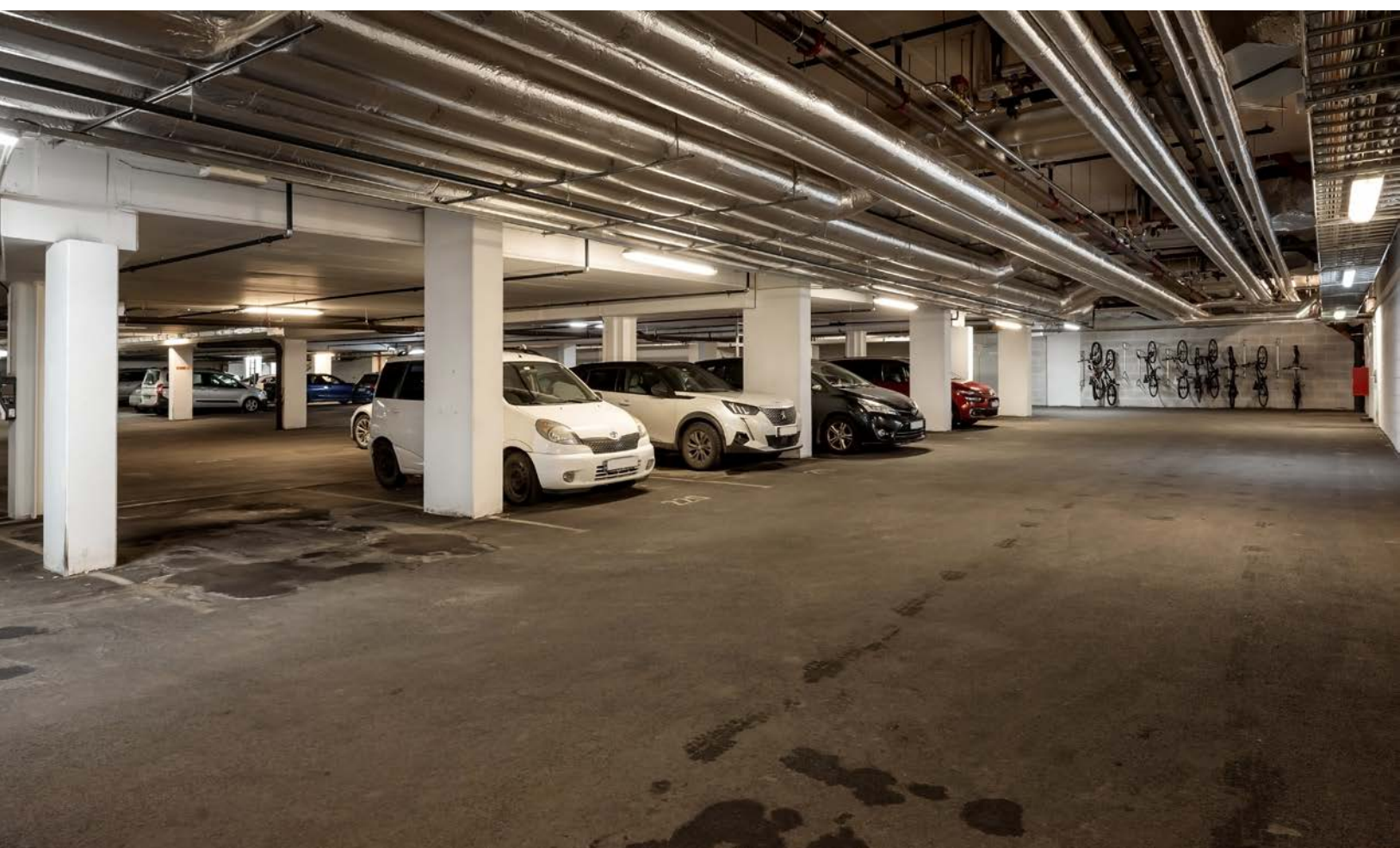














Ladepunkt i garasje

Bestillingsrutine:

Send en forespørsel til "styret@lorenpynten.no"
Angi " Bestilling av elbil lader" i emnefeltet

Oppgi:

- Seksjonsnummer og adresse til eier
- Parkeringsplass nr

Styret oversender bestillingsskjema fra MER (tidligere grønntontakt).

Fremgangsmåte:

- Skjemaet skrives ut, fylles ut og signeres
- scan eller ta bilde av skjemaet og send det på mail til adressen angitt på skjemaet.
- Kopi til styret@lorenpynten .no, slik at styret er forberedt på bistand til montør.

Pris ca kr 22.000,- inkl montering og mva.

Omfatter:

- Veggmontert ladeboks med Type 2
- Effektområde opptil 22kW
- 5 års garanti

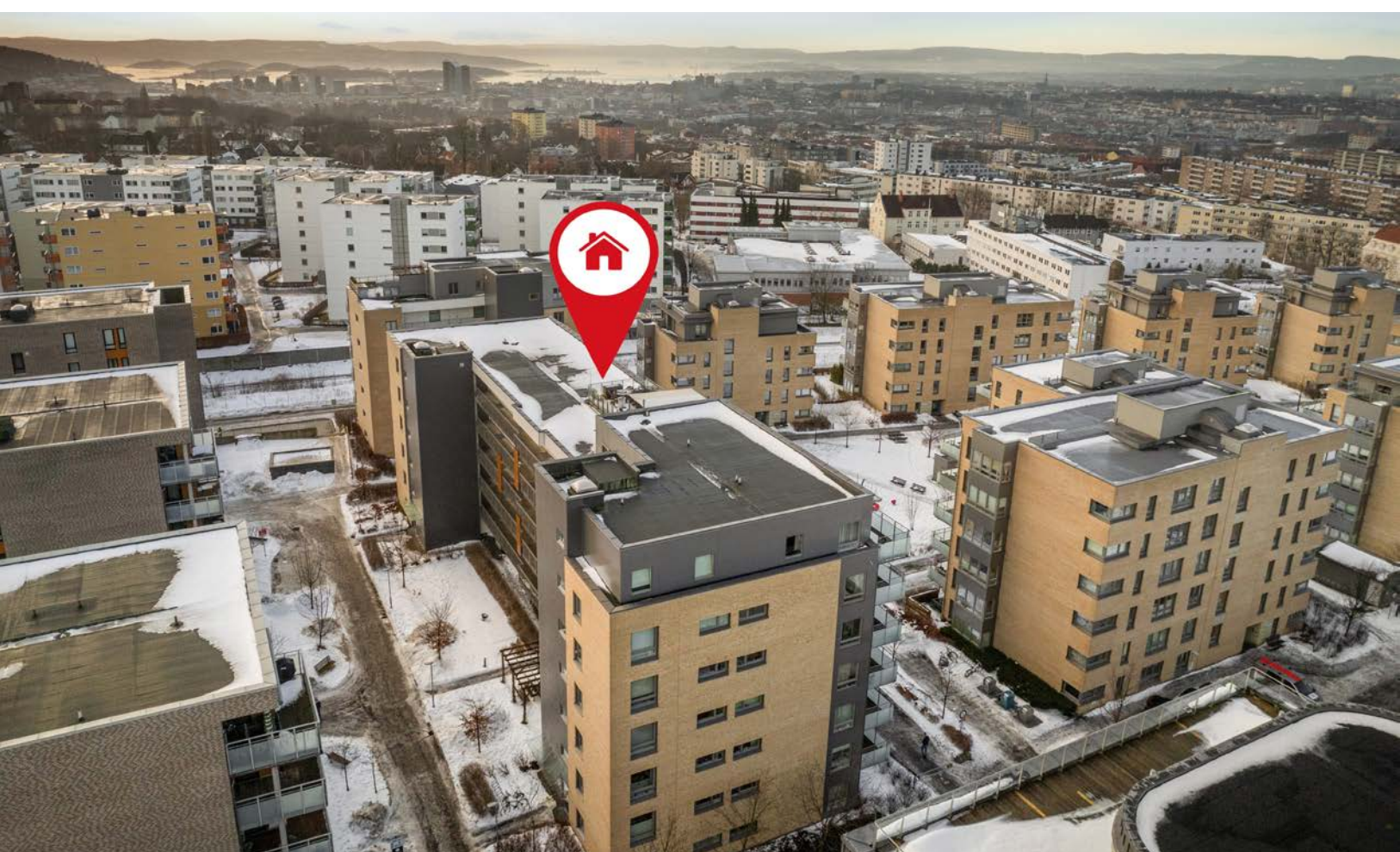
Driftstjenester kr 39,-, (månedlig kostnad pr ladepunkt inkl mva.) *

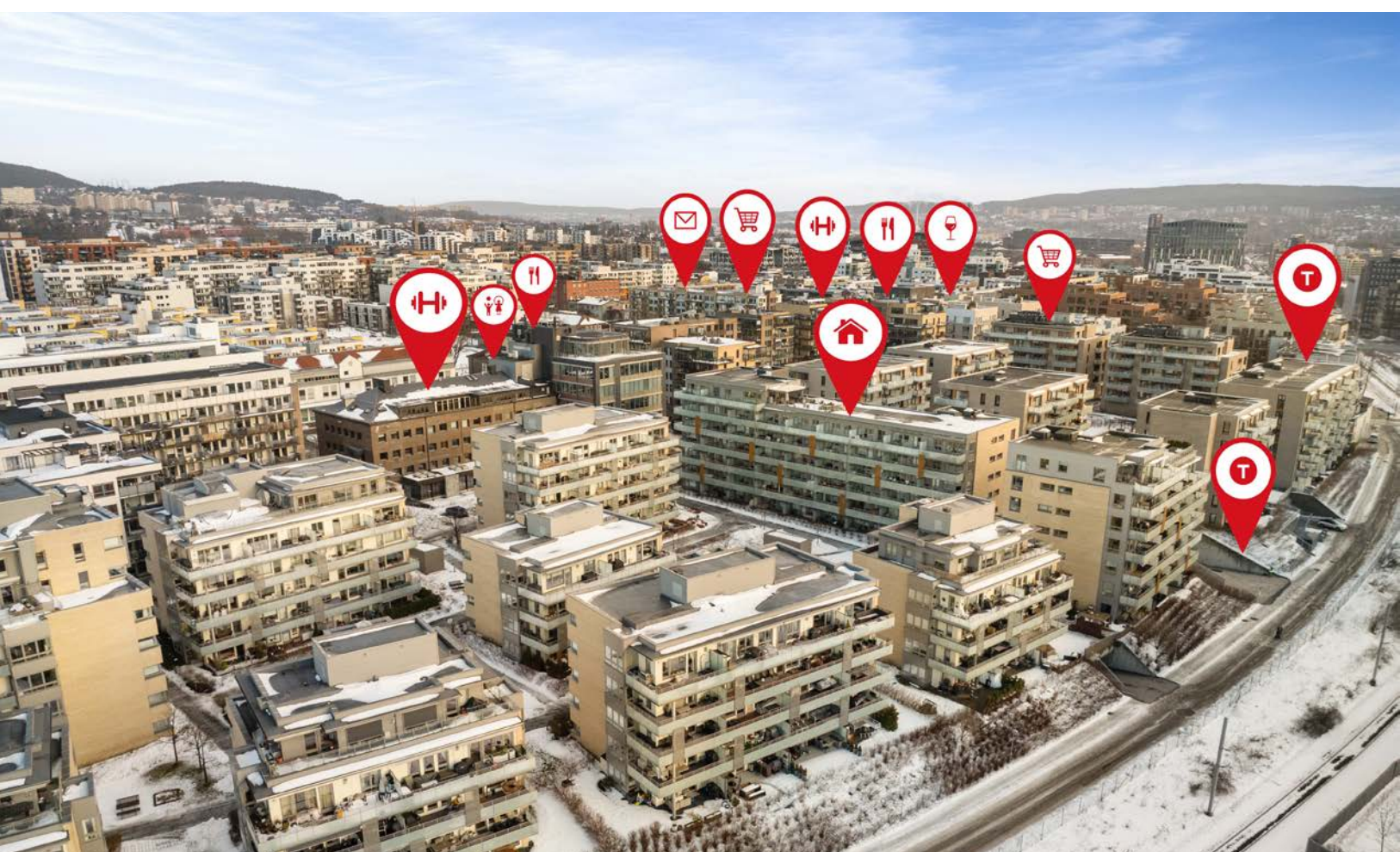
- Fakturering basert på eget forbruk
- Full oversikt på forbruk og faktura på Min Side
- Rabatt på MER sine offentlig tilgjengelige ladere
- 24/7 teknisk support

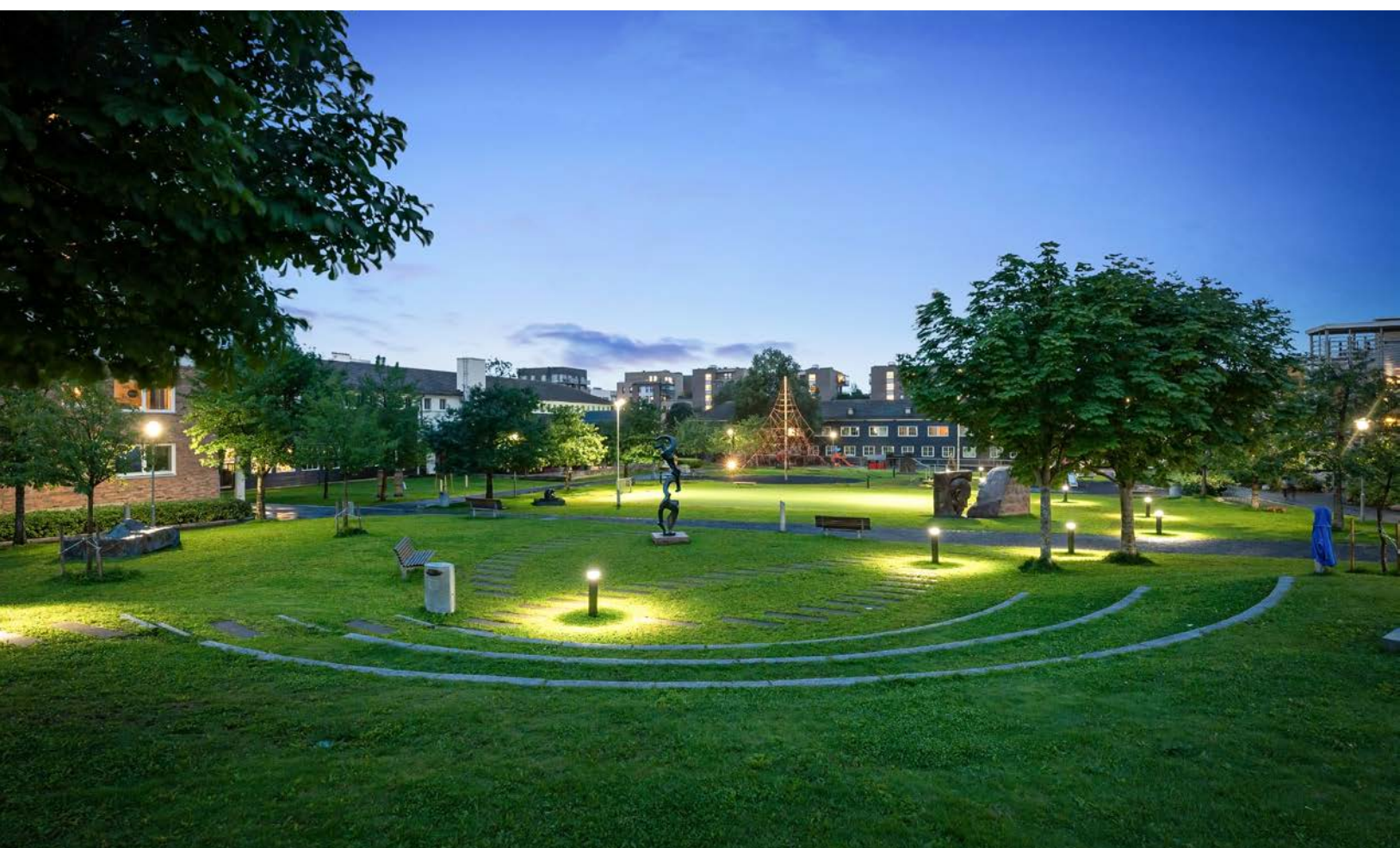
*Strømforbruk tilkommer

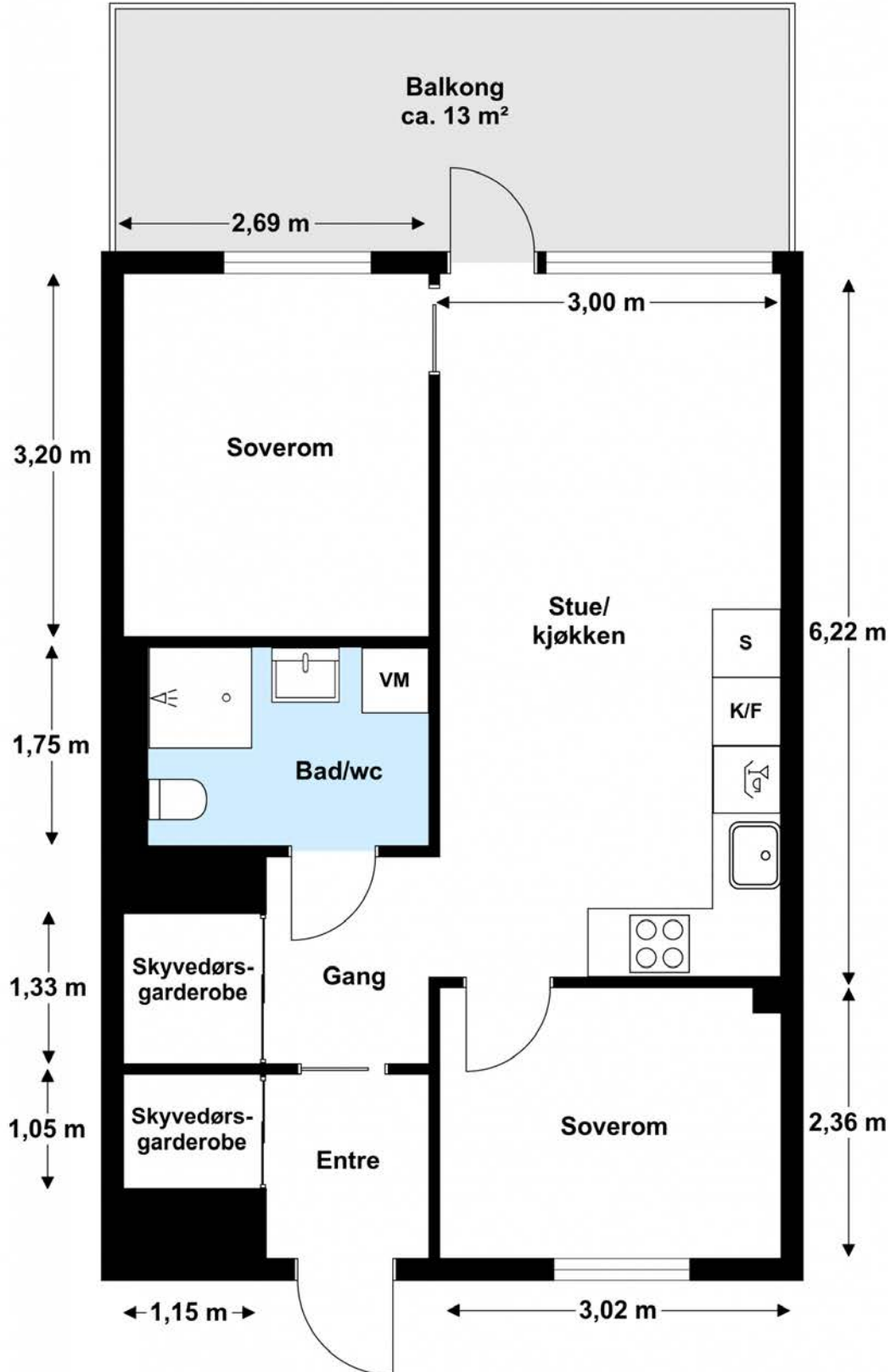
Send en e-post til:

styret@lorenpynten.no om du ønsker bestillingsskjema eller har spørsmål.









Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Ullagerveien 9A - Nabolaget Løren - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚇 Løren T Linje 4	1 min 🚶 0.1 km
🚇 Løren T Linje 4B	2 min 🚶 0.2 km
🚇 Sinsenterrassen Linje 17	13 min 🚶 1 km
🚇 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 🚶 1.5 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶 3.6 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	13 min 🚶 1 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	14 min 🚶 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Kuben videregående skole	25 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	6 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

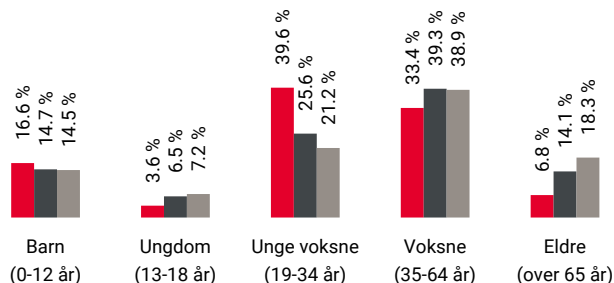
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Løren	10 668	5 413
🇳🇴 Oslo og omegn	999 185	490 708
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 🚶 0.1 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 🚶 0.3 km




Dagligvare


Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Lørenveien PostNord	3 min 🚶 0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

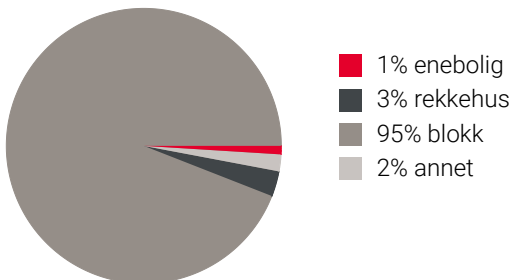
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Sinsenparken 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Frydenberg skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  EVO Løren 2 min 
-  STERK treningscenter 2 min 

Boligmasse






«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

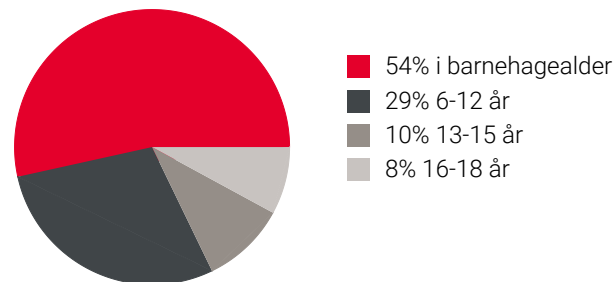
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Løren Torg 3 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 3 min 



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 47%

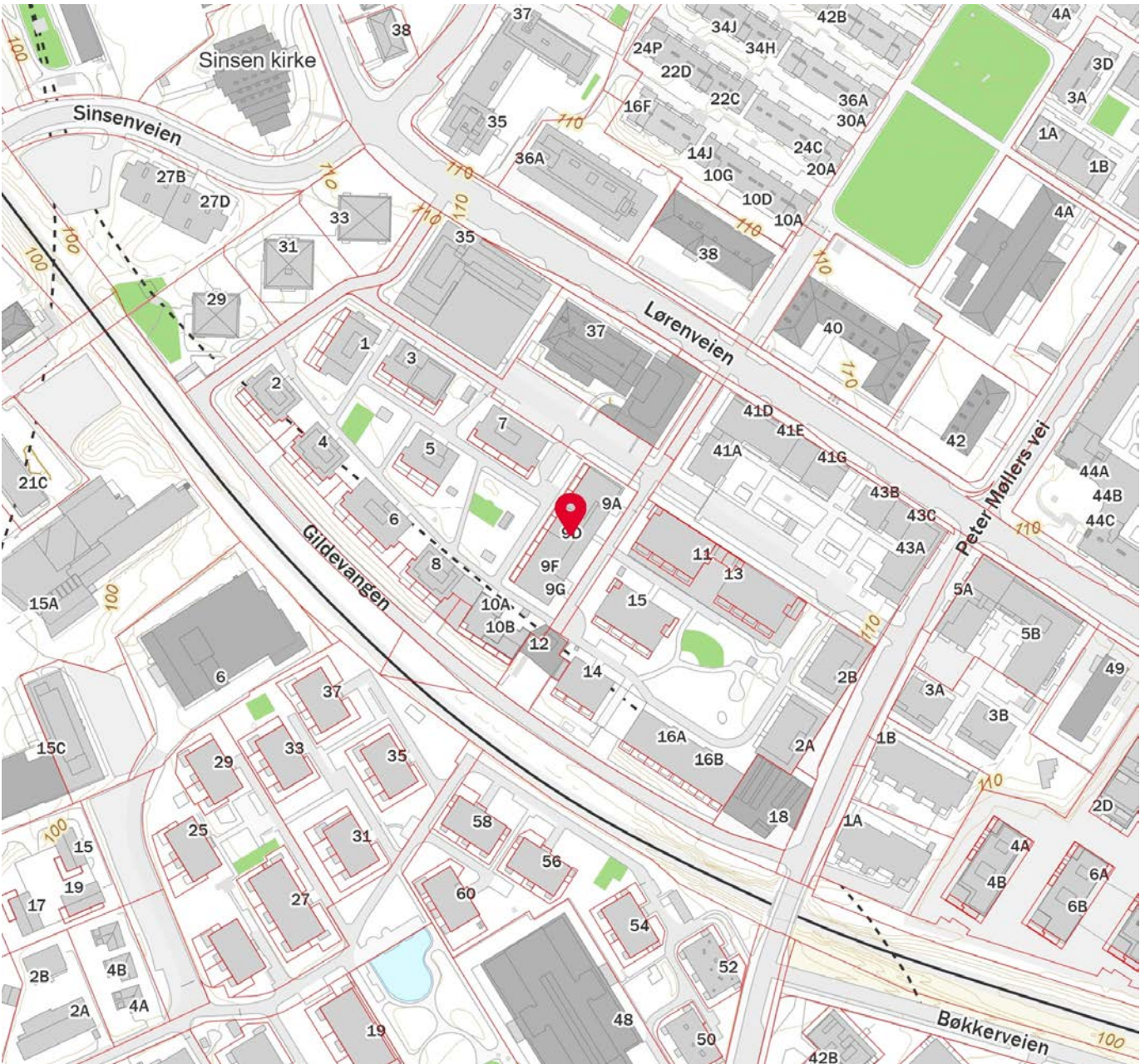
-  Løren
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Ullagerveien 9 A, 0585 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 124, bnr. 134, snr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 27.01.2025

Oppdragsnr.: 13372-3999

Referansenummer: SP4426

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i boligblokk oppført i 2016. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg og består av entré og gang med skyvedørgarderobes, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 13 m². Takhøyden ble målt til ca. 2,50 m. Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 5,3 m².

Leiligheten har vært utleieobjekt siden den var ny i 2016. Det er registrert noe slitasje på parkettgulv og kjøkkeninnredning, samt overflater på bad/wc. Vedlikehold i senere tid: Malt alle veggflater i 2024.

Selveierleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført i 2016. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper, til felles utvendig svalgang med betongdekke og ståltrekkverk. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2015. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2015. Utgang fra stue/kjøkken til nordvestvendt balkong på ca. 13 m². Balkongdekke i betong belagt med tremmegulv i impregnert treverk. Skillevegger og rekkverk i aluminium/stål med frostat glass. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eikeparkett i entré, gang, stue/kjøkken og i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i stue/kjøkken og i begge soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m. Hvite glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører mellom entré og gang samt til hovedsoverom. Malte karmes og malte glatte dørgerikter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndduj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, to doble stikkontakter og benkebelysning over kjøkkenbenk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert platetopp og Beko stekeovn. Exhausted kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert sensor tilknyttet waterguard. Det er montert komfyrvakt over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Vannbåren oppvarming med radiatorer. Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert i gang og i himling på bad/wc. Stoppekraner og waterguard er lokalisert i fordelerskap i gang. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Elektriske varmekabler og downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Altibox tv- og bredbånd tilknytning. 400/230 V TN-S systemspenning. Skjult jordet elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler. Bygningen har felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

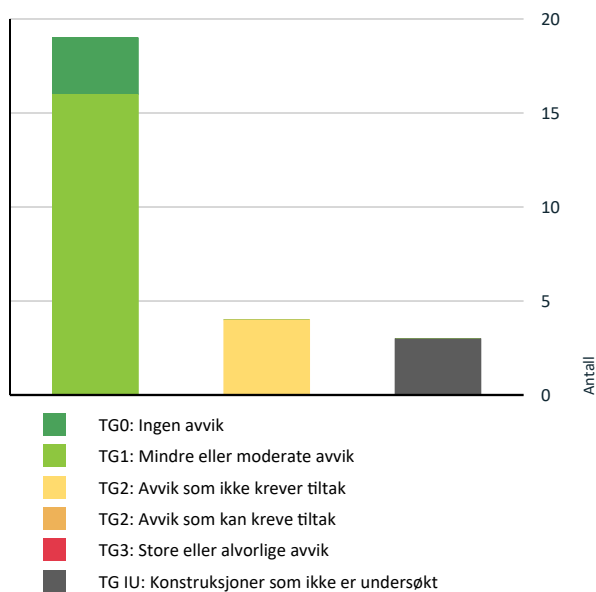
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 29.05.2013 og ferdigattest datert 09.08.2016.

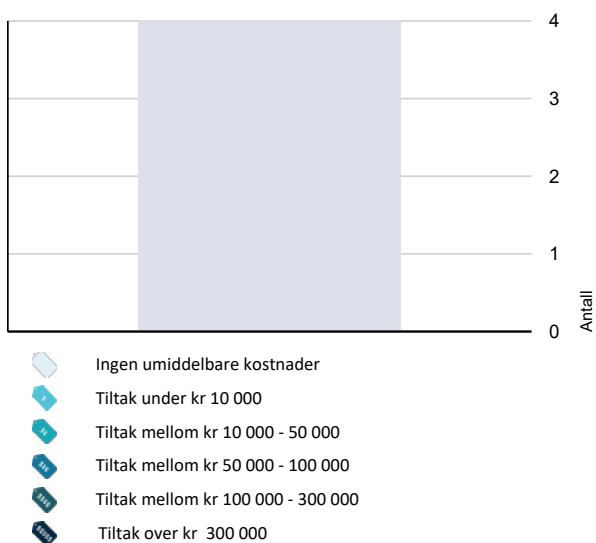
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører - Entrédør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass datert 2015. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2015. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Entrédør

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Entrédøren subber/tar i terskel/karm og må justeres. Døren knirker - beslag må smøres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til nordvestvendt balkong på ca. 13 m². Balkongdekke i betong belagt med tremmegulv i impregneret treverk. Skillevegger og rekkverk i aluminium/stål med frosted glass. Det er montert utelampe og strømuttak. Panelt yttervegg. Balkongen var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Snødekt balkong

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført i 2016. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Etasjeskillere i betongelementer. Lyd og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, og yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper, til felles utvendig svalgang med betongdekke og stålrekkverk. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

INNSENDIG

Overflater

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré og gang. Malte betongelementer i stue/kjøkken og i begge soverom. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m.

Vedlikehold: Malt alle veggflater i 2024. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Overflater - Gulv

Gulv: Eikeparkett i entré, gang, stue/kjøkken og i begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv foran balkongdør har svelleskade i skjøter. Parkettgulvet har overflateriper og bruksslitasje. Hakk i parkett i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Parkettgulv foran balkongdør har svelleskade i skjøter.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

📍 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i bygningens 6.etg.

📍 TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører mellom entré og gang samt til hovedsoverom. Malte karmen og malte glatte dørgeriker. Normal slitastegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc. Dokumentasjon kan trolig fremskaffes ved henvendelse til sameiet/styret.

6.ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på enkelte flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6.ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette

Tilstandsrapport

blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonefuger. Svertesopp på silikonefuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

6. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Det antas påført smøremembran bak flissjikt på veggene. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Plastsluk med klemring og synlig membran

6. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, servantskap, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg - vannfordelerskap i himling.

6.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

6.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, to doble stikkontakter og benkebelysning over kjøkkenbenk. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integriert platetopp og Beko stekeovn. Exhausted kjøkkenventilator tilkoblet sentralt anlegg. Vannrør i plast type rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Det er installert sensor tilknyttet waterguard. Det er montert komfyrvakt over kokesone.

Merknad: Stedvis synlige bruksmerker på benkeplater, front til kumskapet og gulvsokler, samt kanten på bunnplaten i kumskapet. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert i gang og i himling på bad/wc. Stoppekraner og waterguard er lokalisert i fordelerskap i gang. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap på bad/wc



Vannfordelerskap i gang

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG II Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke taksmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektriske varmekabler og downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Altibox tv- og bredbånd tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren oppvarming med radiatorer. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene. Fordelerskap er lokalisert i gang. Varmekilde ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

400/230 V TN-S systemspenning. Skjult jordet elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles tavle/skap i fellesareal. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Det elektriske anlegget er fra byggeår. EL-installasjon utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

EL-installasjon i 2016 ble utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten røykdetektorer, brannslukningsapparat og sprinkler. Bygningen har felles brannvarslingsanlegg.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

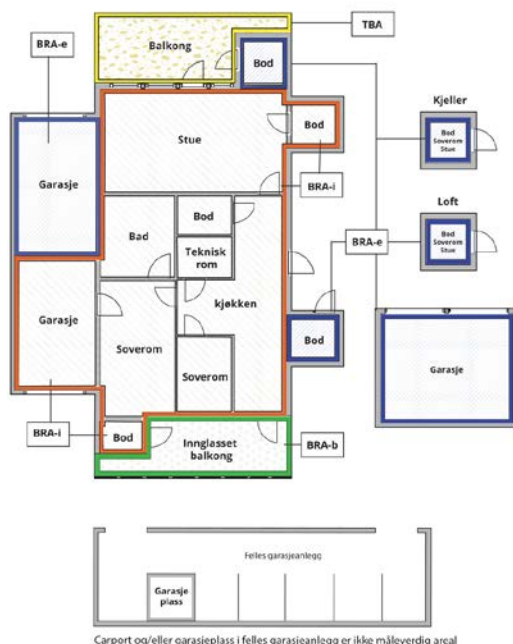
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6.Etasje	50			50	13
Kjeller		5		5	
SUM	50	5			13
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Entré, Gang , Bad/wc, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

6.Etasje: Entré og gang med skyvedørsgarderober, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 13 m² (TBA). Takhøyden ble målt til ca. 2,50 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,3 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger beyggetegning datert 29.05.2013 og ferdigattest datert 09.08.2016.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Berg Nils Invest AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	134		177	12756.5 m ²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Ikke relevant

Adresse

Ullagerveien 9 A

Hjemmelshaver

Berg Nils Invest AS

Boligselskap

Lørenpynten Boligsameie

Eierandel

50 / 22448

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

913910036

Felles formue

Kr. 11 985 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 67 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt boligområde sentralt på Løren i Oslo kommune. Umiddelbar nærhet til Løren Torg med daglige servicetilbud, forretninger og servicefunksjoner, samt gangavstand til offentlig kommunikasjon buss og t-bane. Kort avstand til barnehager, Sinsen barneskole, Refstad barneskole, Løren barneskole og Frydenberg ungdomsskole. I nærområdet finnes bl.a. kafeer og restauranter, frisør, fysioterapeut, kiropraktor, solstudio, apotek, treningsstudio og Sinsen klinikken legesenter. Post i butikk på Meny i Løren Torg samt bank på Økern. Kort vei til Grünerløkka, Carl Berner, Sinsen, Økern og Hasle med et bredt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Sinsenjordet, Frydenberg og Nordre Åsen med idrettspark, idrettshall, ballbaner og tennisanlegg samt lekeplass og flere treningsentre. Forøvrig er det kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Muselunden, Torshovdalen og i Lillomarka forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 12.756,5 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeareal og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellekostnader: Utgjør kr. 2.922,- pr.mnd (inkl. bla. fjernvarme, Altiblox flexi, parkering, elbil infrastruktur, kommunale avgifter, strøm fellesareal, forretningsfører, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,3 m² (merket nr. 177).

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og næringsseiendommer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87666105			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	13.01.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.01.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	07.01.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP4426>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller optreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240432	
Selger 1 navn	
Nils Øistein Berg	
Gateadresse	
Ullagerveien 9A	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	00
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110240432

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: NØB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1110240432

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Berg	67084880856339a6a8283 5954c0bb3c46a39f2e8	23.01.2025 18:40:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240432

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Aleksander Myrvold
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Deres ref.: 1110240432 . Vår ref.: 8164-1-177

Dato: 31.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenpynten Boligsameie
Organisasjonsnr: 913910036
Seksjonseier: Nils Berg Invest As
Medeier:
Leilighetsnummer: 177
Adresse: Ullagerveien 9 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 177
Gnr. 124
Bnr. 134

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87666105.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- 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:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207891371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	24 554,00
Innfrielsesdato:	30.01.2025
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 922,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
elbil infrastruktur	100,00	
Fjernvarme	316,00	
Felleskostnader	1 736,00	
Altibox flexi	439,00	
Parkering	331,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	576,-
Fradragsberettigede kostnader:	91,-
Annen formue:	11 985,-
Gjeld:	848,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207891371
Restsaldo:	67,58
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: sbitta@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 han 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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elsebeth Marie Lund Bache, e-post: styret@lorenpynten.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.

Styrets kontaktinfo: styret@lorenpynten.no

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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

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 ferdigstillelse. 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/



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; 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

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 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

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 ferdigstilling. 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 arkivverdig 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 fleksibel 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 handelsvare. 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 El-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 grillet, 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 sykkel din hver dag kan den oppbevares i egen bod. Vennligst ikke sett sykler til hinder for bilene og parker sykkel 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 «reduere» 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 hundeavføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundeavføring inn i sine redskaper.

Det er positivt at flere hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundeavføring. 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.

Sjekking 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 persiener. 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 terrasse, 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 rettviseende 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 rettviseende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: VHFQG-E6FGS-4552N-4PAES-C6YKB-77DFV

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		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
FINANSINNTEKTER/-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/

Elsebeth 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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto 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 INNETEKTER**

Nøkler	3 520
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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	-1 672 989
-------------------------------	-------------------

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**FINANSINNTEKTER**

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 FINANSINNTEKTER	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
- byggeteknisk 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 befarings 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 oppfølgings spørsmål 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. Bli forslaget vedtatt må Husordensreglene punkt 3

endres, dette kan gjøres av styret.

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

glases 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 befarings.

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-boligmeglere.pdf

Følgende boligmeglere ble kontaktet:

- 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, 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 megler 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 positiv 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.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Said Bitta er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 ferdigstillelse.- 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

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/Matafall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matafall 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, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.

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 garasjeseksjoner 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.

Garasjeseksjon sek 210, vil organiseres i et tingsrettslig realsameie, knyttet til de boligseksjonene som på tidspunkt for overskjøting har ervervet p-plass i seksjonen. Øvrige garasjeseksjoner (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 kontaklinformasjon. 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 veto rett 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 forøpling ved tagging, ulovlig plakatoophengning 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 oppfylder 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, pantessikkerhet 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 seksjonseierens 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 forretningsfører 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 seksjonseiernes 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Dato: 09.08.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201307476-50

Saksbeh.: Hedvig Øberg

Arkivkode: 531

Oppgis alltid ved henvendelse

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

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 byggteknisk 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 bygningssetaten

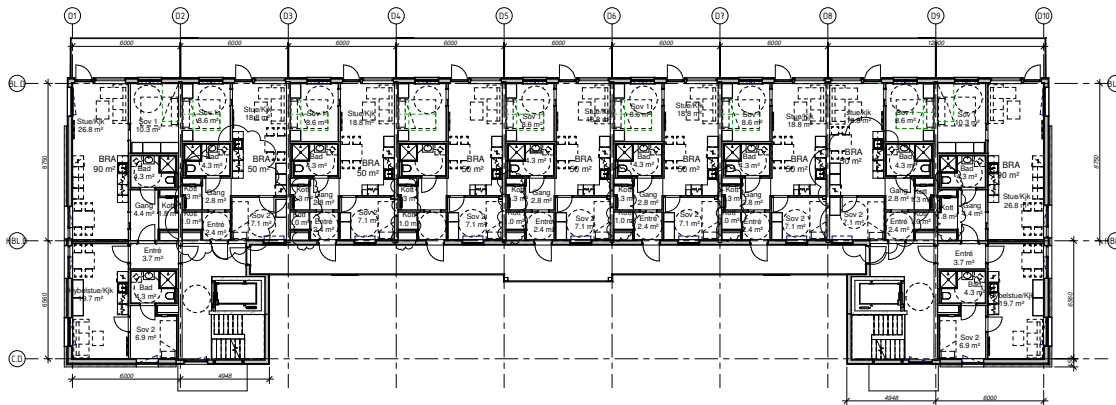
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

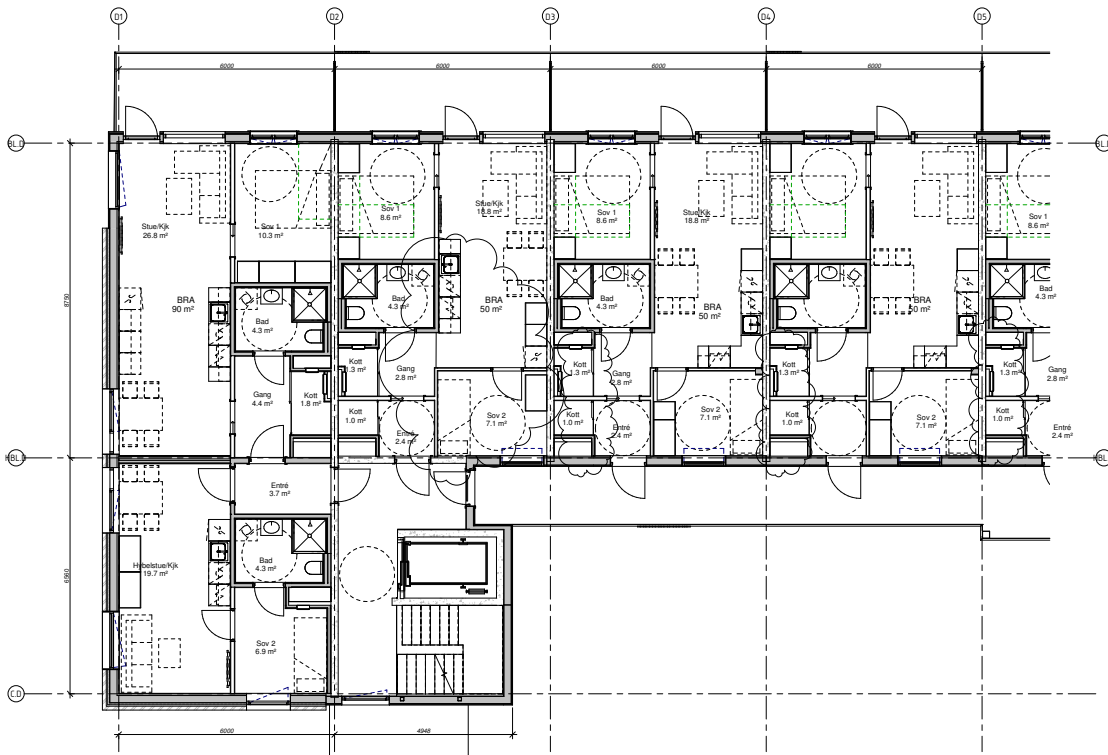
Kopi til:

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



BRA
603.6 m²

SELVAAGBYGG et BETONMAST selskap			
PROSJEKT Loren 5C Hus D			
HEI F	DRUKKOR 124	BLOKKNR 134	
TEGNER OG UTLEI Plan 2-6. Etasje RAMMESØKNAD			
REV -	DATO 29.05.13	FORBEREDET AV GHJ	PROSJEKT SSV
As indicated	PROSJEKT NR. 0212	D24200120	REV A



SELVAAGBYGG et BETONMAST selskap			
PROSJEKT			
Loren 5C Hus D			
BYTT	DRUKKOR	BLOKKNR	
F	124	134	
TEGNER OG BYTT			
Plan 2-6. Etasje - Syd			
RAMMESØKNAD			
SKALA	DATO	TEGNER OG BYTT	PROSJEKT
1 : 50	29.05.13	GHJ	SSV
TEGNER NR	PROSJEKT NR	BYTT	
0210	D24200120	A	



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 31.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

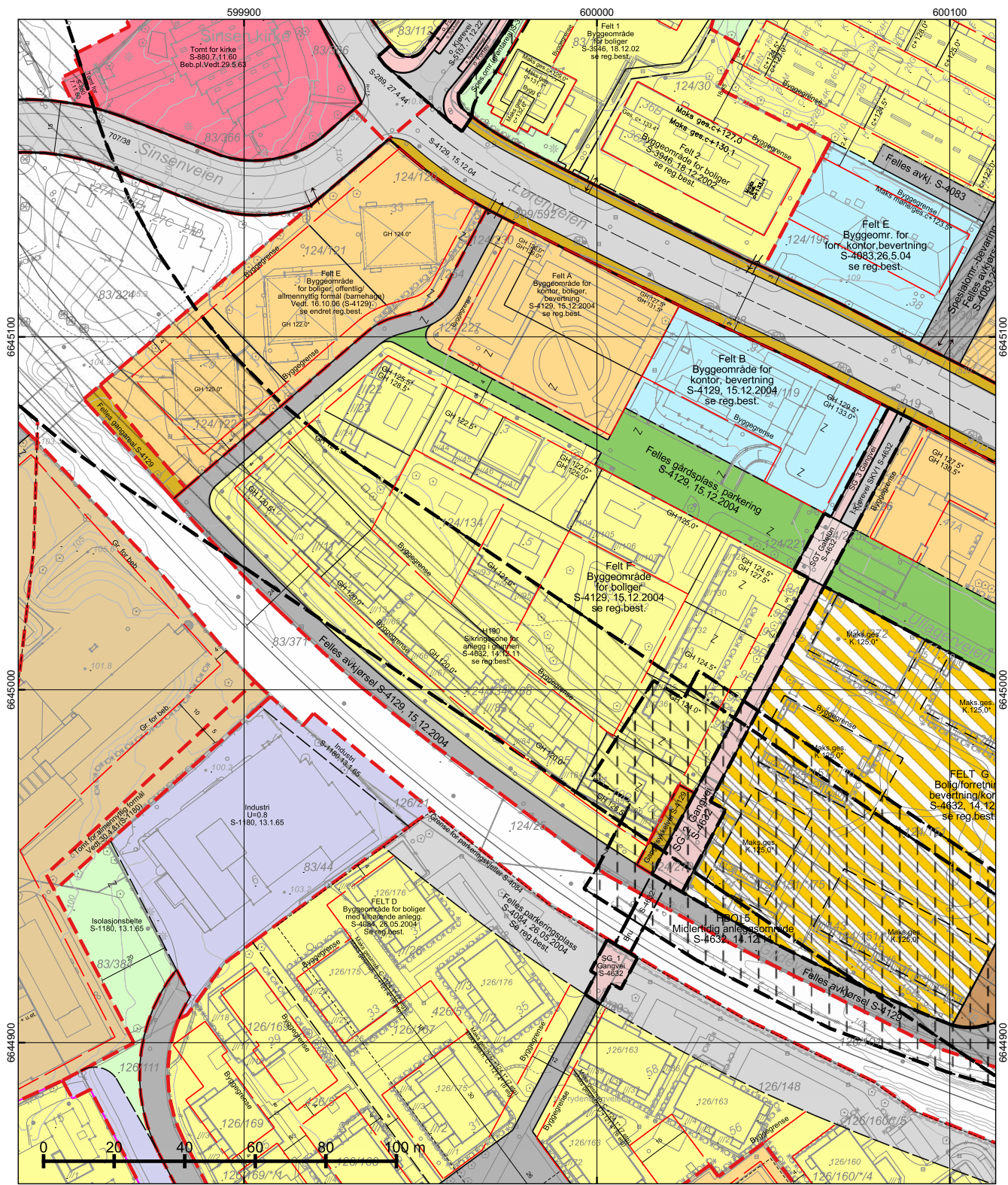
Reguleringskart

- 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.

PlottID/Best.nr: 137010/ 86503138	Deres ref.: 62095/ ALEKSMY@MSAKTV
Adresse: GILDEVANGEN 10A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134	

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 31.12.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

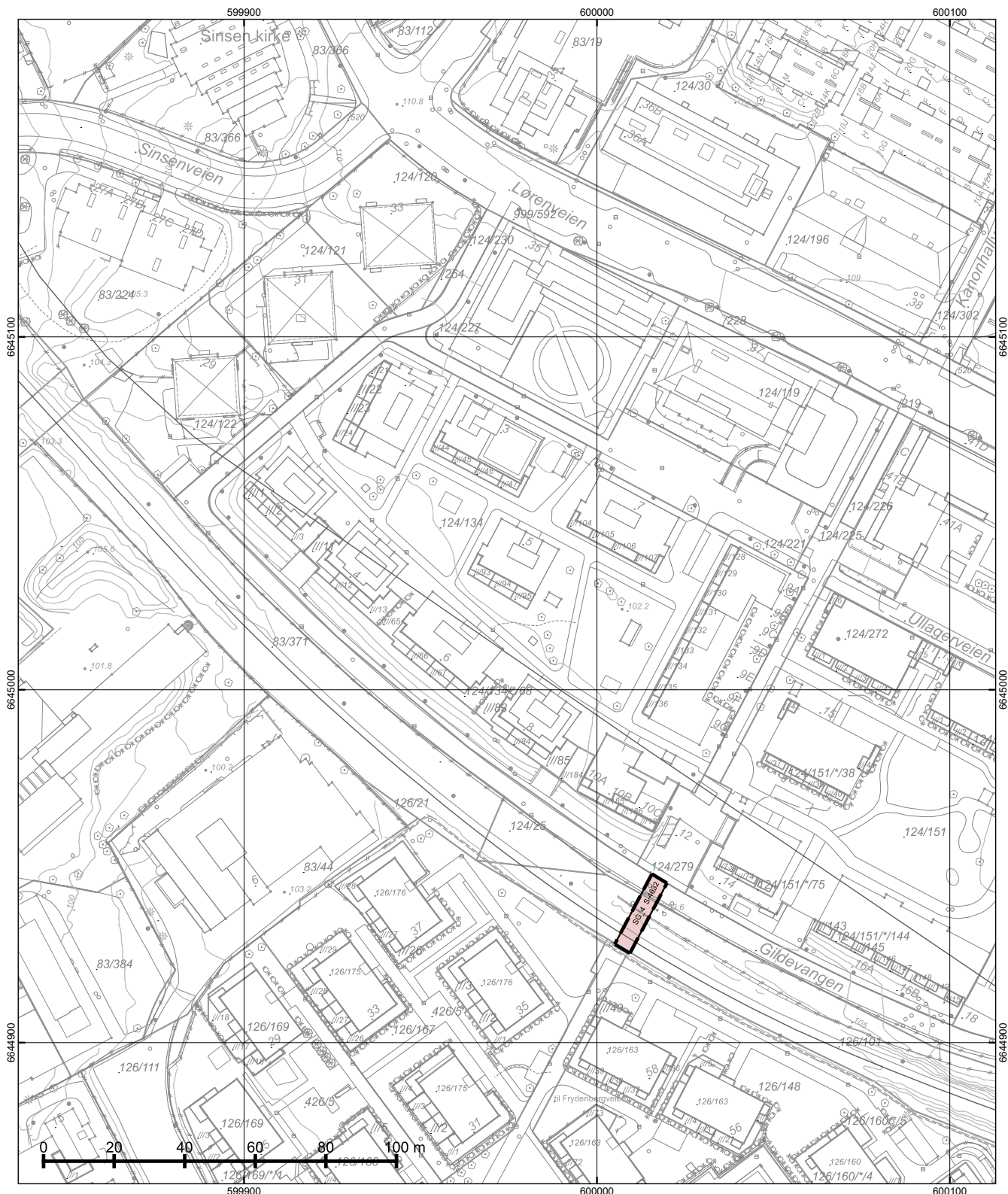
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137010/ 86503138	Deres ref.: 62095/ ALEKSMY@MSAKTV
Adresse: GILDEVANGEN 10A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 31.12.2024
 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: 137010/ 86503138

Adresse: GILDEVANGEN 10A

Gnr/Bnr: 124/134



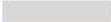

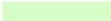






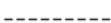








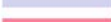

















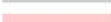









































Deres ref.: 62095/
ALEKSMY@MSAKTV

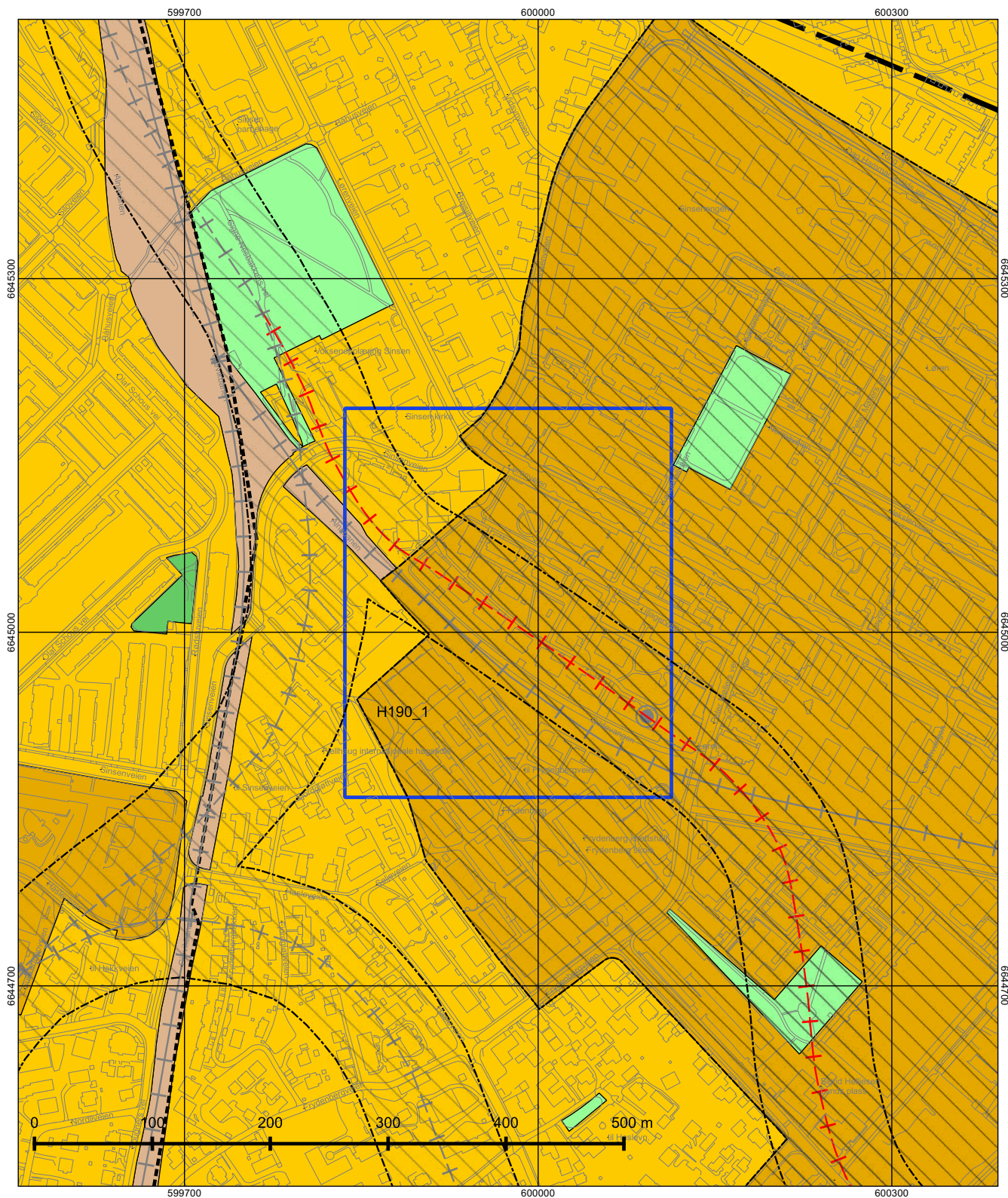
Kommentar:

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 tomtesituasjon. 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/allmenntilgjengelig		964 - Regulert u-gradgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrensning
	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 banegrund - tekniske anlegg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel		
	RbBevaringGrensning		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrensning		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		
			Foreløpig plan
			Plangrensning (gammel lov)
			Plangrensning (ny lov)
			Grensning for bebyggelse
			Byggegrensning
			Beregnet senterlinje veg
			Byggegrensning
			Bru
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
			Oppheving av eiendomsgrensning
			Inn-/utkjøring
			Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 31.12.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 137010/86503138
 Deres ref.: 62095/ ALEKSMY@MSAKTV

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.

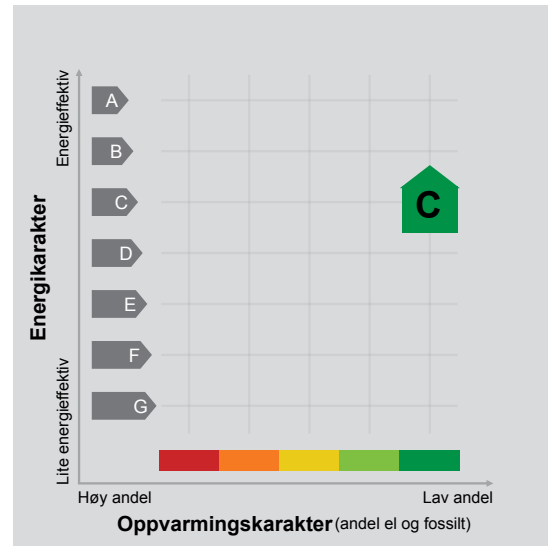


Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagerveien 9A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	177
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300403790
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2024-63375
Dato	31.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CHARLOTTE GABRIELSEN



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

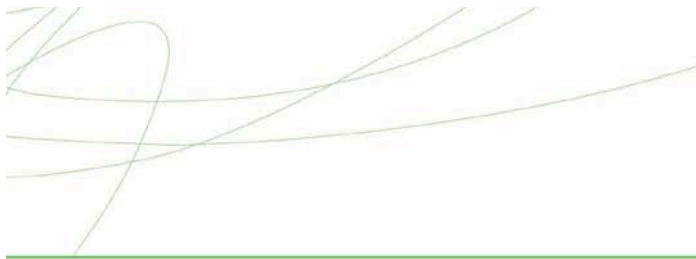
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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.

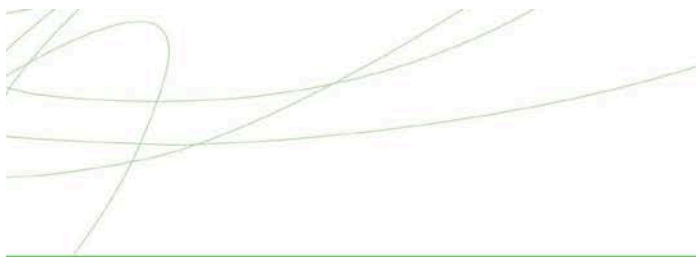
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullagerveien 9A	300403790	H0601	177	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	50 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	0,13 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 årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig 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	33,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,1 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	113,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,23 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 175 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,23 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 162 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	2 201 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 960 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 162 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,7 %
--------------------------------------	--------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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 salgsoppgaven, 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.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Ullagerveien 9A. 0585 OSLO

GNR. **124** BNR. **134** SNR. **177** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 21 500 - 22 000,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 31/01-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no


Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Ida Emilie Fjellet

97816372

ida.fjellet@utleiemegleren.no





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Ullagerveien 9A
0585 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander MyrvoldTelefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre