

Ullagerveien 9F



Velkommen til

Ullagerveien 9F



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Løren

Moderne og tiltalende 3-roms m/markterrasse på 16 kvm. Garasjeplass. Lave felleskost. m/v.vann og fyring inkl.

Prisantydning	5 840 000,-
Fellesgjeld	68,-
Omkostninger	147 350,-
Totalpris	5 987 418,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 802,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ullagerveien 9F! En lekker 3-roms selveier fra 2016 med stor markterrasse på 16 kvm.

- Leiligheten er perfekt for den som ønsker "easy living" og skjermet beliggenhet på Løren med kort vei til "alt". Her får du buss og T-bane i umiddelbar nærhet.

- Selve leiligheten har en gjennomgående planløsning, luftige rom, store vindusflater og moderne standard. Det medfølger en garasjeplass, kjellerbod og det er heis i bygget. Her er det lett å trives!

- Gjennomgående 3-roms
- Garasjeplass
- Nordvvestvendt markterrasse på 16 kvm
- Trappefri adkomst
- Lave felleskostnader
- Varmtvann, fyring (a-konto fjernvarme) og internett inkl
- Balansert ventilasjon
- Rett ved Løren T-bane
- Populært og barnevennlig boområde

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken bad og 2 soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet



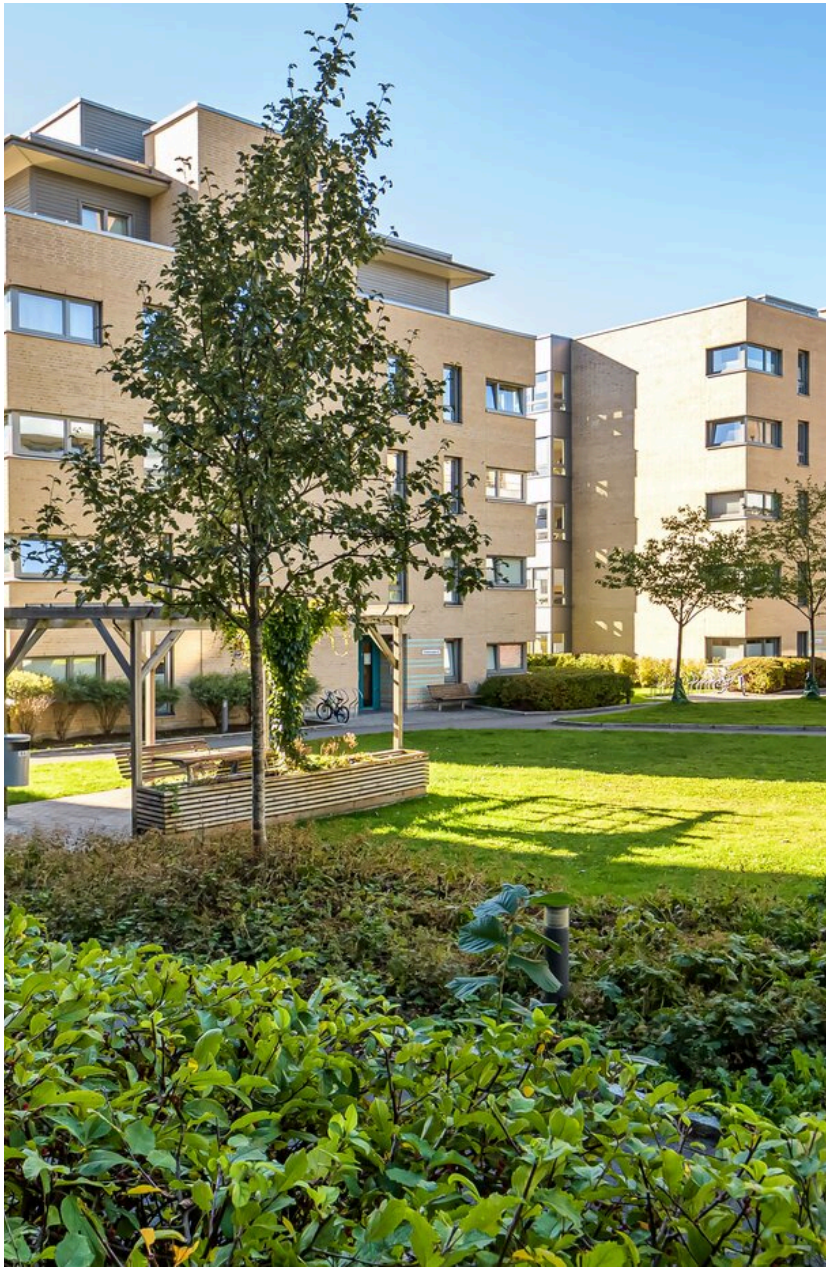






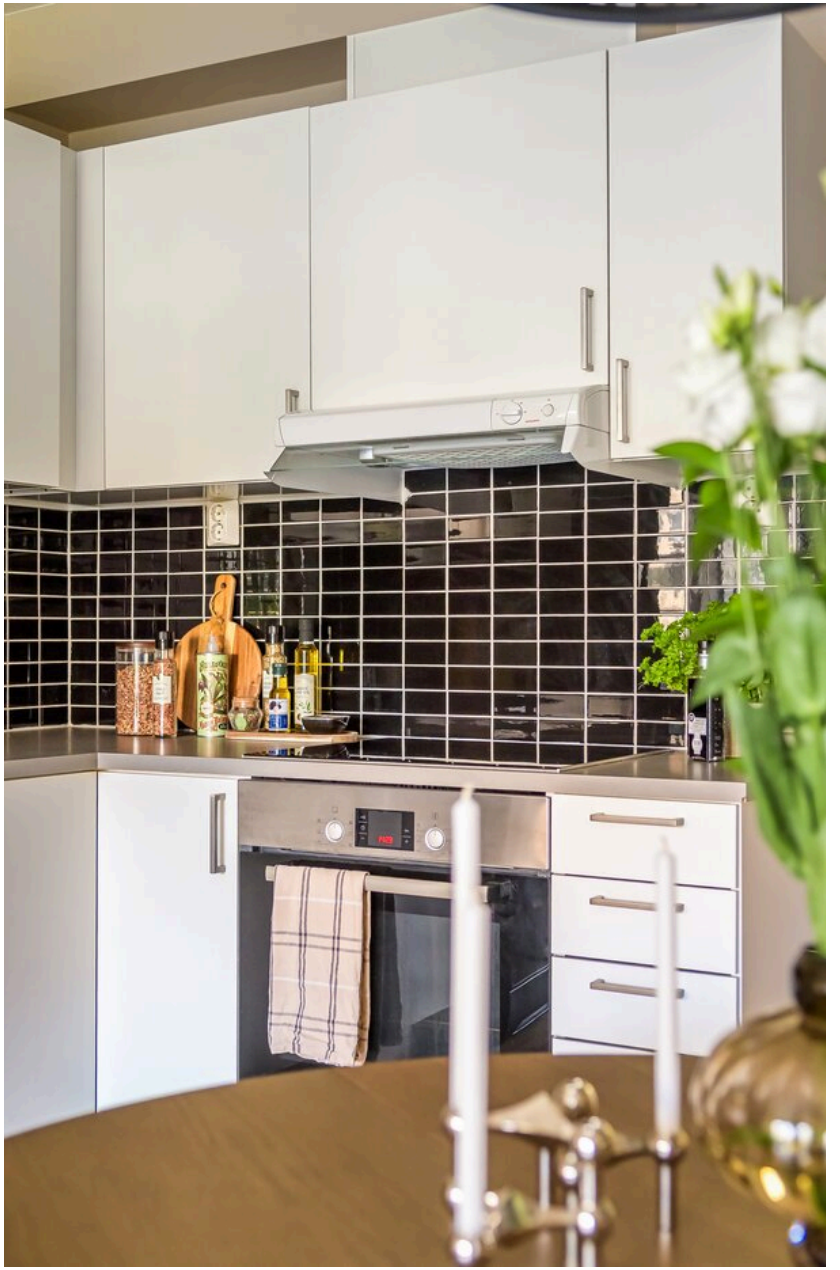






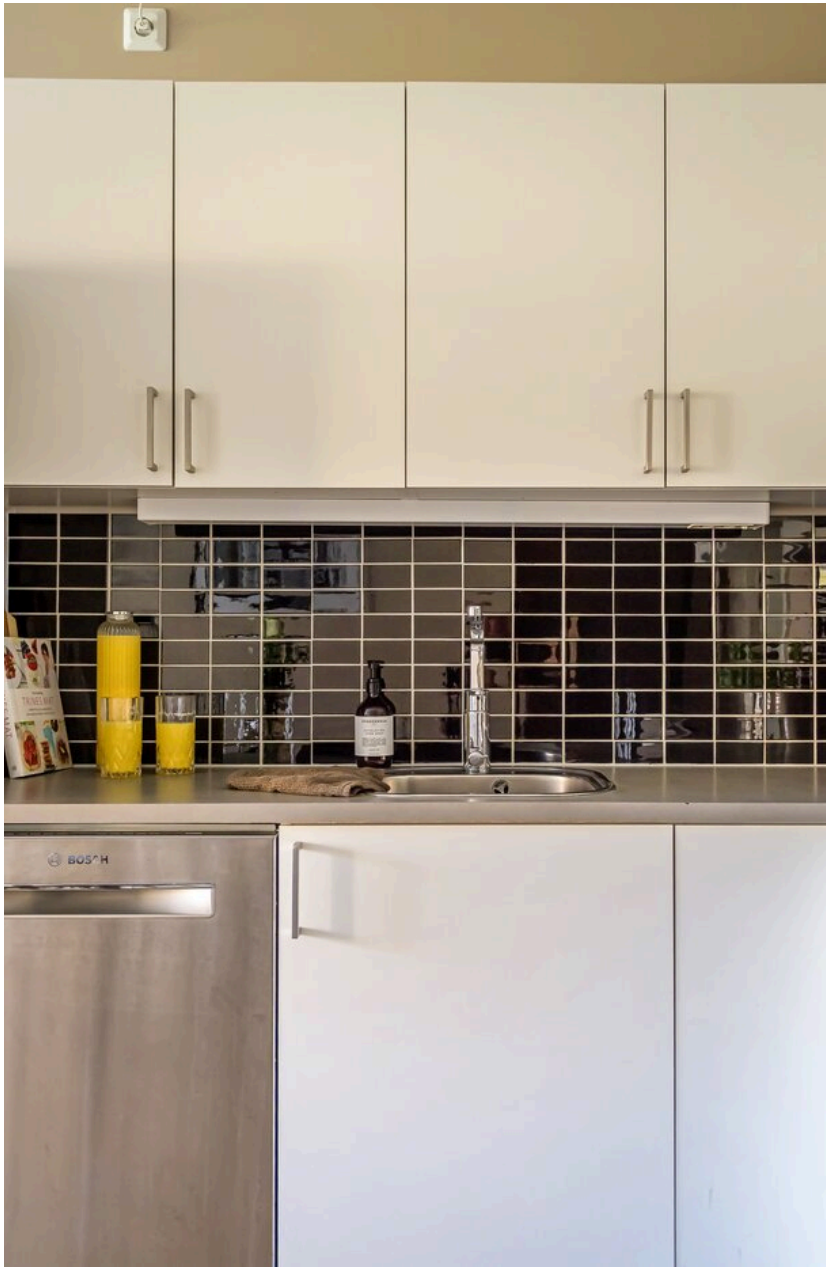






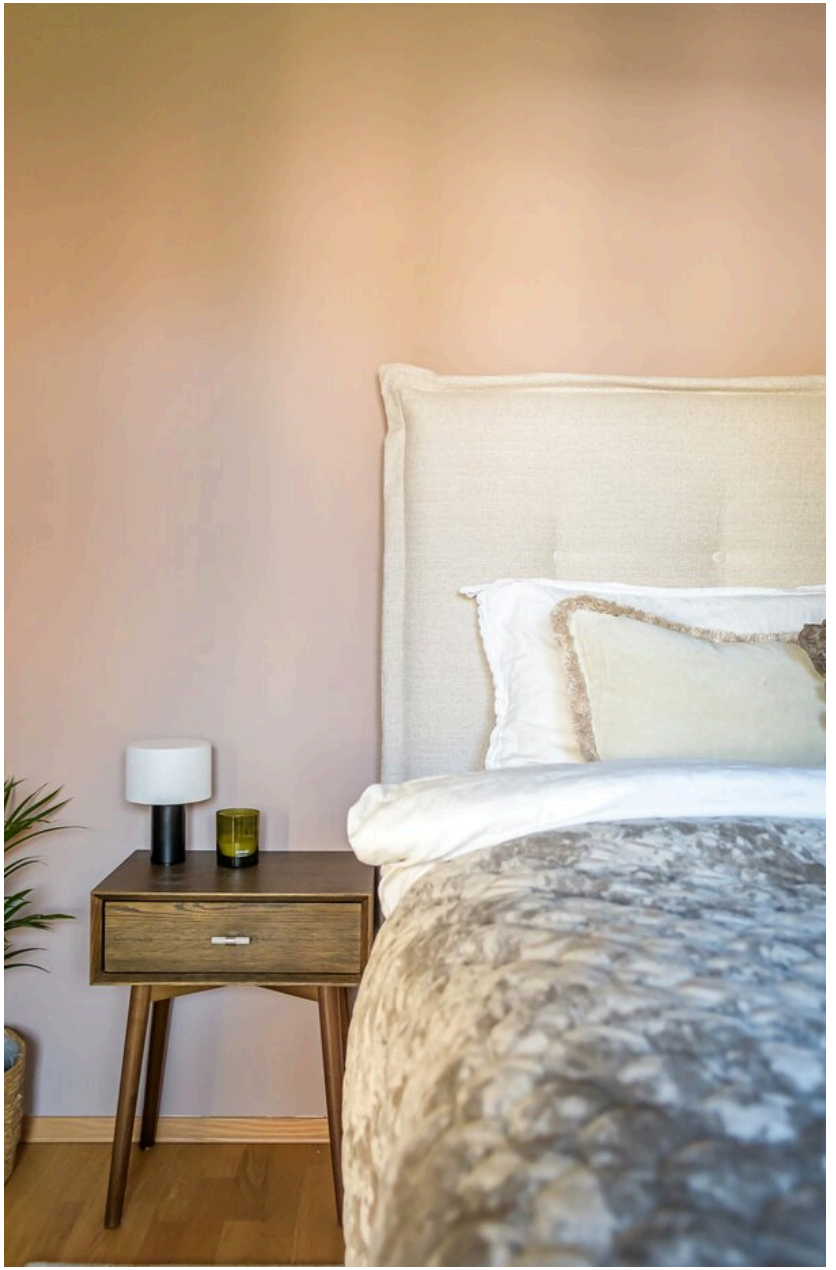




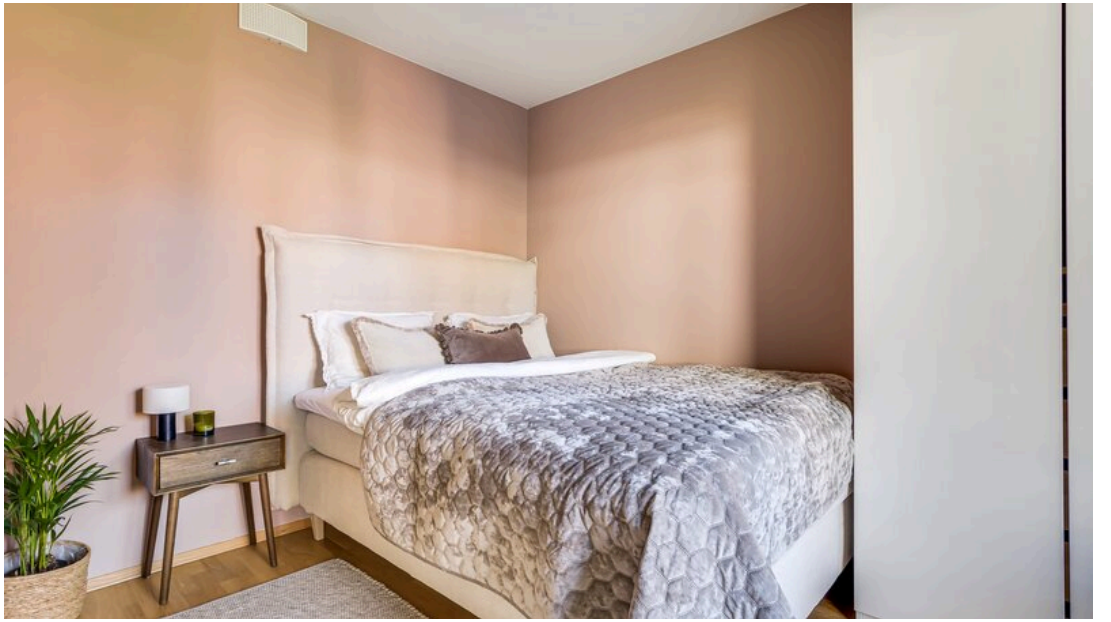

BOSCH




Electrolux



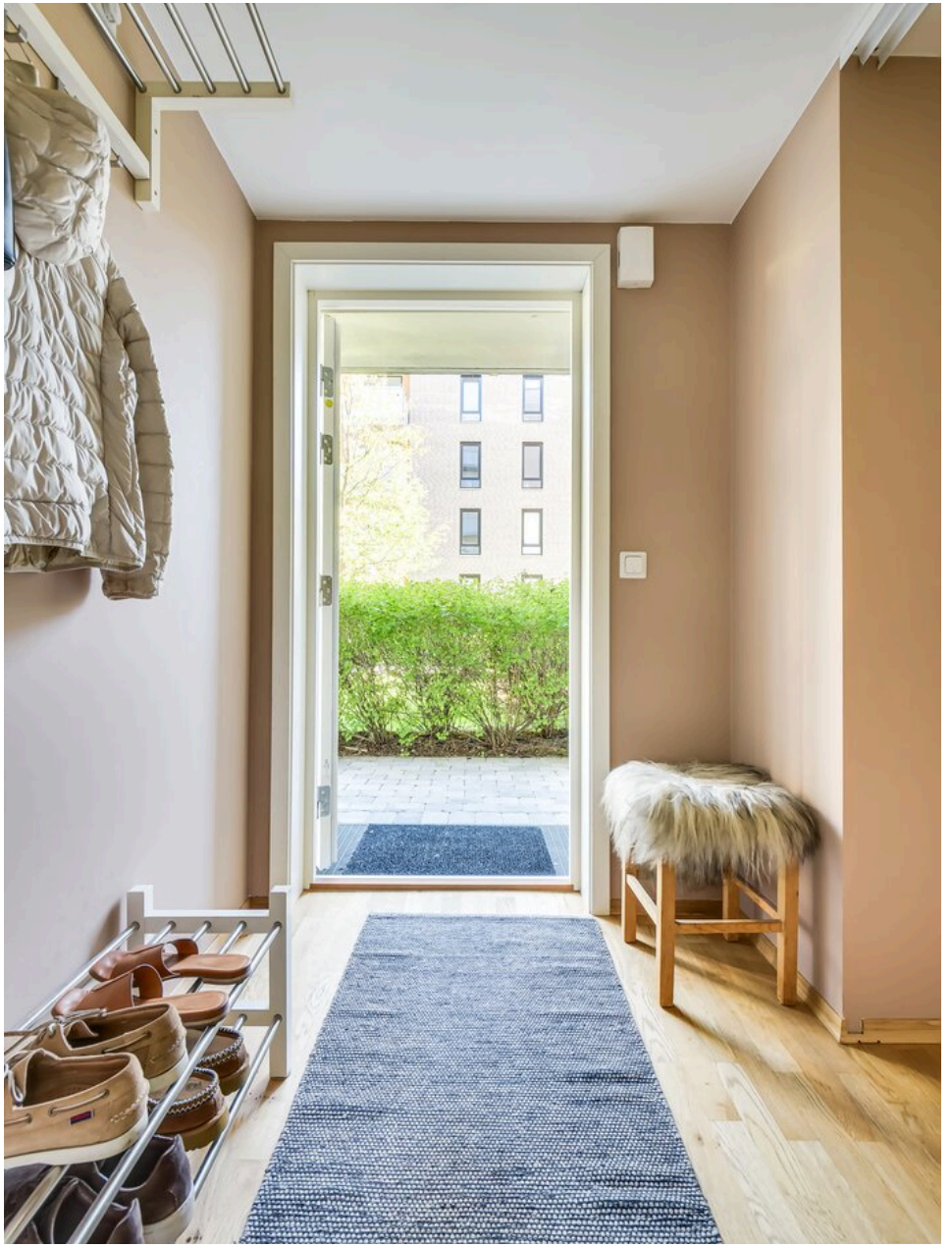


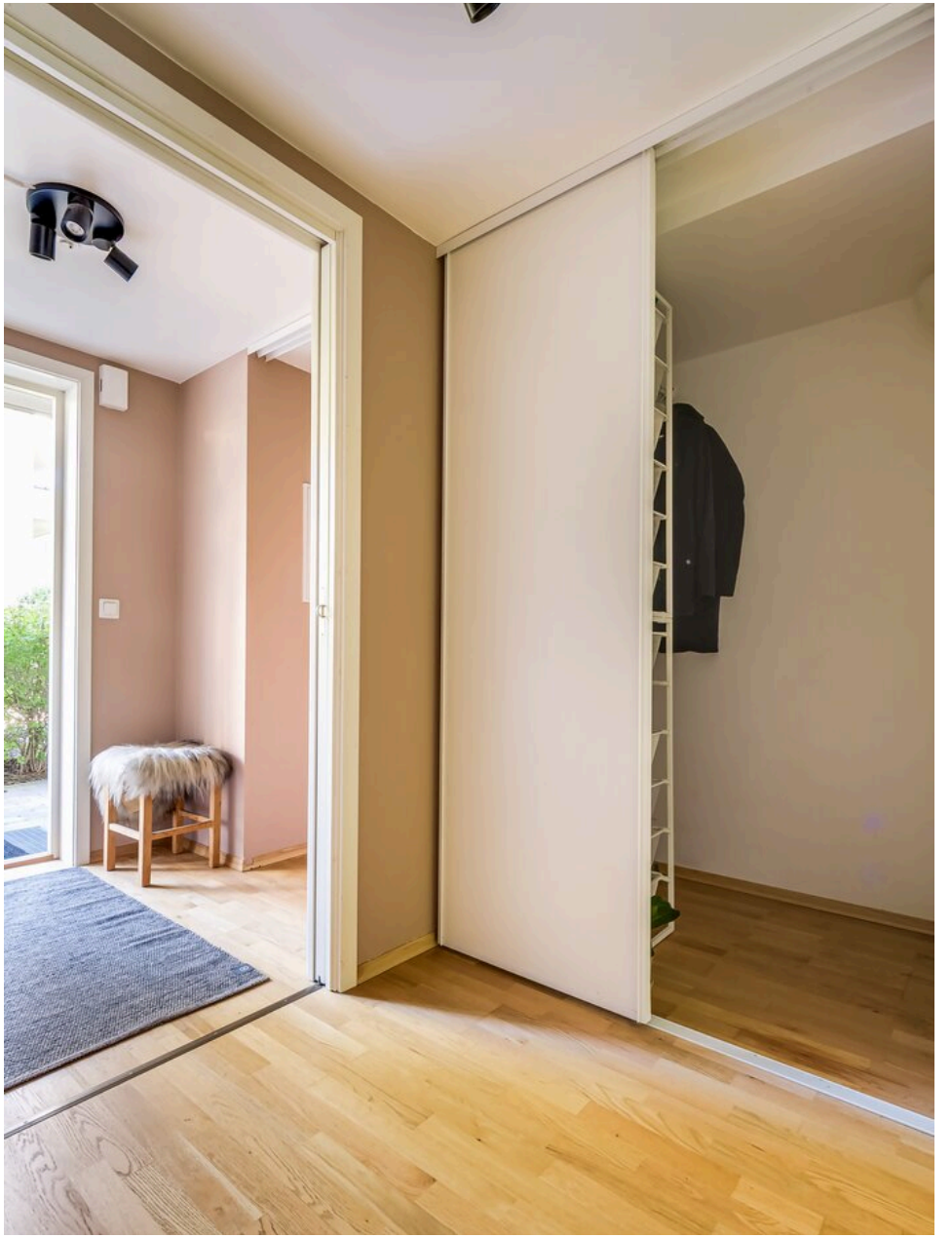







BOLIA
THE JOURNAL












Leren

Informasjon

Ullagerveien 9F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0196/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullagerveien 9F, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 134, snr 134 / Gnr 124, bnr 134, snr 210 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Selgere
Rikke Johnsen
Arild Nordahl Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
5 840 000,- (Prisantydning)
68,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 840 068,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 987 418,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 000 118,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken bad og 2 soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten har utvendig, trappefri adkomst og inneholder entré, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Det medfølger en garasjeplass i garasjekjeller. Leiligheten disponerer en kjellerbod merket 134.

Det er heis i bygget.

Standard

Entrè og gang
Velkommen inn til en innbydende entrè med tidsriktige fargevalg og 3-stavs eikeparkett på gulv. Det er god plass til entrémøbler og oppbevaring av yttertøy og sko. Entrèen er tilknyttet gangen, hvor det er et romslig kott med god plass til oppbevaring.

Stue
Leiligheten har en sosial planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og har god plass til sofagruppe samt tilhørende møblement. Rommet er inndelt i naturlige soner og har store vindusflater gir godt med lys til boligen. Delikate fargevalg og lys 3-stavs eikeparkett på gulv gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.

Kjøkken
Leiligheten har et delikat kjøkken fra Sigdal med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert platetopp og stekeovn, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Videre er det oppvaskmaskin, og plass til kjøleskap/fryser. Det er montert komfyrvakt, samt waterguard under kjøkkenbenk. Det er plass til et spisebord ved kjøkkenet.

Markterrasse
Fra stuen er det utgang til en herlig, nordvestvendt markterrasse på ca. 16 kvm med god plass til sittegruppe, gass/elektrisk grill og annet ønsket møblement. Markterrassen vender ut mot hyggelige fellesarealer. Prydbusker sørger for at det er lite innsyn på terrassen.

Bad
Leiligheten har et tidløst flislagt baderom med lys skapinnredning, servant, blandebatteri fra Grohe og speil med lys. Badet har dusjhørne med innfellbare dører samt vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Soverom

Leiligheten har to luftige soverom med god plass til seng samt tilhørende møblement. Begge soverommene vender ut mot bilfrie fellesområder.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i garasjekjeller.

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

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

2021: Selger informerer om at termostat på bad er skiftet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på veggen på badet til varmekablene.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Dusjdøren ved toalett har sunket, noe vanskelig å åpne fullstendig. Avskalling gulvflis ved dør inn til bad.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har observert 2 dyr som ligner på skjeggkre siste 5 årene.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering:
Baderomsdøren går på i karm og skyvedør inn til soverom 2, mangler styringspinne i bunn.
Anbefalte tiltak:
Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som går på i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Styringspinne på skyvedøren bør monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm over en lenge på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis knirk i gulvet. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Avretting av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:
Det registreres enkelte fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten, i bunn på enkelte fronter og i bunnplaten i skapet under oppvaskkummen.
Kjøkken beskrivelse: Kjøkken fra byggeår med hvite laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør
Oppsummering:
Det registreres mindre drypplekkasje under servanten på badet. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Det bør påregnes å skifte pakning/rørdeler med lekkasje. Dette for å hindre skader på innredning og større lekkasje.

Våtrom

Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 23 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall på gulvet. Det registreres fuktsvellinger i bunn på dørbladet og slitasje på listverk. Det registrere sprek i enn veggflis i dusjen og misfarging/svertesopp i silikonfug.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Jevnlig kontroll av sprekt flis anbefales, om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak/utskifting. Utskifting av silikonfug med misfarging/svertesopp bør skiftes på sikt. Enkelte gulvfliser har avskaling, og er kun estetisk.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Skyvedør i dusjen henger noe og den ene går kun innover.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av servantskap gjøres ved behov. Anbefales å se på muligheten til å justere glassdøren inn til dusjen. Dette får å kunne åpne den begge veier.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk
Oppsummering:
Det er manglende samsvarserklæring for skifte av termostat på badet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Det var samsvarserklæring i sikringsskapet merket: "Nyanlegg, Elektriske installasjoner i leilighet. Datert 26.02.2016."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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i ett el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral
Oppsummering:
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Varmtvannsbereder
Oppsummering:
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal. Ikke kontrollert eller vurdert grunnet ukjent plassering.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

OBOS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarme, oppvarming via radiatorer.

Sikringsskapet er montert i entré. Automatsikringer.

Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 802,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme, Altibox Flexi, parkering, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, felles renhold, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Fjernvarme: kr 296,00
- Felleskostnader: kr 1 736,00
- Altibox Flexi: kr 439,00
- Parkering: kr 331,00

Avregning energi gjøres av Techem med årlig avlesing 31.12.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 438 155,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 752 618,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Lørenpynten Boligsameie, orgnr. 913910036

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner.
- Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Sameiet er en del av Løren Velforening. www.lorenvel.no
- Det er inngått vaktselskapavtale med AVARN.
- Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox.
- Sameiet har avtale om renhold med firmaet REN.
- Det er en egen grøntgruppe i sameiet.
- Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.

Styrets arbeid:
Gjennom året har Styret hatt fokus på reforhandling av eksisterende avtaler, eller inngå nye avtaler med samme leverandør og da med høyere kvalitet på leveransene. Sameiet har igjennom året fått redusert de årlige kostnadene med omtrentlig kr 500 000, samtidig har høyere kommunale avgifter, nødvendige investeringer og økte kostnader i samfunnet vært med på å dra kostnader i motsatt retning, slik at felleskostnadene måtte økes. Foruten om reforhandlinger ønsker styret å trekke frem investeringen i nærvarmeanlegg, og energimålere hvor styret reduserte kostnader med over 1 mill. kroner. Det er i tillegg estimert vesentlige besparelser knyttet til det nye nærvarmeanlegget.

- Varmtvannsproduksjon - Nærvarmeanlegg
I tråd med vedtak fra årsmøtet har styret gjennomført etablering av nærvarme anlegg for varmtvannsproduksjon ved å montere 4 stk. Neotemp varmepumper som er strategisk plassert i garasjen. Prosjektet ble ferdigstilt noe senere enn planlagt, men ut ifra foreløpige tall ser vi at investeringen svarer til forventningene ut ifra estimert fortjeneste basert på historiske tall. Anlegget er installert og levert innenfor de økonomiske rammene som var satt av til prosjektet. Det sitter energimålere i hver enkelt varmepumpe, samt én felles energimåler som logger forbruk og det følges nøye med på forbruk og besparelser. Når anlegget har vært i drift en stund, kan vi på presentere en oversikt over besparelsene.

- Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene
Styret har i løpet av perioden vært i forhandlinger med leverandører for å oppgradere eksisterende
energimålere. Dagens målere må byttes ut, fordi systemet ikke lengre støtter denne type målere. Arbeidet med å finne nye målere har pågått siden juni 2024. Mars 2025 avsluttet vi forhandlingene og ny leverandør ble valgt. Dagens målere blir byttet ut med trådløse målere som muliggjør at seksjonseieren blir fakturert etter faktisk forbruk hver måned. Dette betyr at vi i løpet av 2025 vil gå bort i fra á-konto innbetalinger. Nærmere informasjon om selve målerbytte, vil Styret komme tilbake til, når det klart for gjennomføring. Eventuelle endringer av felleskostnadene vil vi informere nærmere om på VIBBO.

- Garasjeportåpner – via telefonoppringning, kodebrikke eller via Unloc
I dag har sameiet flere muligheter for å åpne garasjeportene. Løsningen er under oppgradering, og ble i 2024 knyttet mot OBOS boligregister, slik at vi sikrer

tilgangsstyring og økt sikkerhet.

- EL-bil og ladeinfrastuktur
Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen ble ferdig nedbetalt i første kvartal 2025. Lånekostnaden for infrastrukturen på kr 100,- per garasjeplass bortfalt. Ladepris El-bil ladere følger spotpris, med et administrasjonstillegg. Prisene vil variere gjennom året, med mål om å gå i null på årsbasis. Ladeprisen dekker både strømpris, nettleie og driftskostnad på 10 % av ladepris. Ladebokser må godkjennes av styret, og betales av hver enkelt seksjonseier.

- Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom
- Utelys
- Oppfølging av servicearbeider
- Kjøkkenvifter i sameiet
- Vanninntrenging i Gildevangen 2 og Ullagerveien 1
- Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke.

Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og fremtidsplaner
Første halvår 2025:
1: Balkong og fasadevask - Styret er i gang med balkong og terrassevask i sameiet. Dette er en krevende jobb. Årsaken til at styret bestemte å gjennomføre vasken, var pga mye grønske og alger på betongen. Dette har aldri vært gjort tidligere.
2: Garasjevasken for 2025 er gjennomført
3: Skifte av målere fra Techem - på slutten av 2024 fikk styret beskjed om at Techem skulle skifte vannmålere. Tilbudet vi fikk var veldig høyt. Styret innhentet priser fra andre firmaer. Før sommeren 2025 vil alle målere i sameiet bli skiftet. Beboere vil få beskjed, når skifte skal skje.
4: Fasadevask må gjennomføres på nedre del av bygningene på inngangssiden og kortsiden av bygningene.
Dette skal gjøres hvert år, men det er en stund siden det er blitt gjort.
Bygårdsservice vil gjennomføre dette før sommeren.
5: Ellers vil styret foreta vanlig vedlikehold.
6: Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

Vedtatt på årsmøte 2025:
6. Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen. Gruppen skal:
- innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser
- utarbeide forslag til felles retningslinjer for:
- utforming og materialvalg
- minimal påvirkning på eksisterende beplantning
- søknads- og godkjenningsprosess
- vedlikehold og ansvar
- håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

8. Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr.

9. Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge

dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

10. Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

I henhold til mottatt mail fra styret 12.09.2025:
Det utarbeides en vedlikeholdsplan for tiden, og det er vedtatt at det vil være en økning i felleskostnader fra årsskiftet som reflekterer KPI i tillegg til eventuelle kostnadsdekninger for vedlikeholdsbehov.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 68,-pr. 23.09.2025

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
Terminer i året: 12

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

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 370,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 079 645,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 139 213,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

- 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.
- Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjeanlegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.
- Det er tillatt med elektrisk/gassgrill på balkongene og terrassens.
- Boblebad på balkong eller terrassene på bakkeplan, er ikke tillatt.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst

Dyrehold

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.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 5982026

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 756 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ullagerveien! Boligen ligger svært sentralt til på Løren med kort vei til alt fra dagligvarebutikker, restauranter og et variert servicetilbud. I tillegg er det kort vei til offentlig kommunikasjon. Her vil du kunne bo med kort avstand til det du trenger i hverdagen.

Løren har de siste årene blitt et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og velassortert Meny med ferskvaredisk, Boots apotek, Zaga Hårstudio, Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kai izakaya er en restaurant som også må prøves. Tiffanys har nylig åpnet på Løren og tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus. Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste som velværebehandlinger på Min hudklinikk, helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen.

Økern Portal er et av prosjektene som har tilført Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13 000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/. Her finner du Radisson RED med takterrasse og en restaurant med spektakulær utsikt!

Vinslottet ligger i retning Hasle og er kun få minutters gange unna. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige nærsenter. Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikken Spar, Auster frisør, Kutt frisør, Claire Woman, Jysk, Kitch'n lege og optiker Synsam etc. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode spisesteder som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, SmoothieZone, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på solsiden av Vinslottet. På utsiden av Vinslottet finner du også et hyggelig blomstertorg med et rikt utvalg planter.

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
Søndagsåpen Joker i Peter Møllers vei og i Lørenveien
Meny (på Løren Torg)
Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
Spar (på Vinslottet)
Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:
W. B. Samson
Kaffebrenneriet
Baker Hansen
Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:
På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i september 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle.

På Vinslottet finner du Lille Lab som er et samlingspunkt for småbarnsfamilier med barn fra 0-6 år. Perfekt for barseltreff, permisjonslivet, planleggingsdager, helger og bursdager.

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Peer Gynt-parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe.

Løren aktivitetspark under bygging. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter vil bestå av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken vil være særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og skal ha et fokus på fysisk aktivitet for

jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m. Planlagt ferdigstillelse er vår 2025.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet på Blindern med T-banen.

Kollektivtransport:
Fra Løren går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Det er også gangavstand til Hasle T-bane og flere bussholdeplasser både på Hasle, Løren (Dag Hammarskjolds vei) og Sinsen (knutepunkt for trikk, buss og T-bane) som gjør det lettvint å komme seg fra A til B. Flybussen går også fra Løren og bruker ca. 1 time til Gardermoen. I tillegg er det satt opp Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkelen til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 4 minutters gange)
4 minutter til Storo
14 minutter til Majorstuen
16 Minutter til National/Aker Brygge

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.08.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-4129 og anlegg- og riggområde, annen banegrunn - tekniske anlegg, andre sikringssoner, trasé for sporveg, stasjons-/terminalbygg og bru iht. S-4632. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Gildevangen 14, Ullagerveien 15, Peter Møllers vei 2 A-B - oppføring av boligblokker - Bygg C, D, G og H - Løren 5 B Felt G - Tidligere adresse: Lørenveien 39

Saksnummer: 202508007

Ullagerveien 11 - 13 - Oppføring av to boligblokker og underjordisk garasje - Løren 5 B Felt G - Bygg A-B
Saksnummer: 202508051

Lørenveien 37 - bruksendring av lokale til dagligvareforretning
Saksnummer: 202508567

Gildevangen 18 - Etablering av teknisk rom for signalutstyr - Løren T-banestasjon
Saksnummer: 202459536

Lørenveien 41 - 43 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 202509233

Lørenveien 41G - Skilting av næringslokaler
Saksnummer: 202452301

Peter Møllers vei 1 - 3 - 5 - Oppføring av 6 boligblokker - Løren 4 - Felt D, I og H (gammel lov)
Saksnummer: 202508228

Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1 - etablering av offentlig fortau, Lørenvangen torg (offentlig) og offentlig sykkelvei med fortau
Saksnummer: 202507154

Lørenveien 40 - 42 - Nybygg delfelt B og C (gammel lov)
Saksnummer: 202509451

Lørenveien 40 - Rehabilitering av tak
Saksnummer: 202460680

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/134/134:
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: 134
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 50/22448

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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 47 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 118,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ullagerveien 9F

Ullagerveien 9F

Nabolaget Løren - vurdert av 408 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	22 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

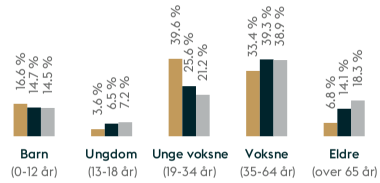
Offentlig transport

Løren T Linje 4	2 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	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	6 min
Sinsenparken	7 min
EVO Løren	2 min
STERK treningssenter	3 min

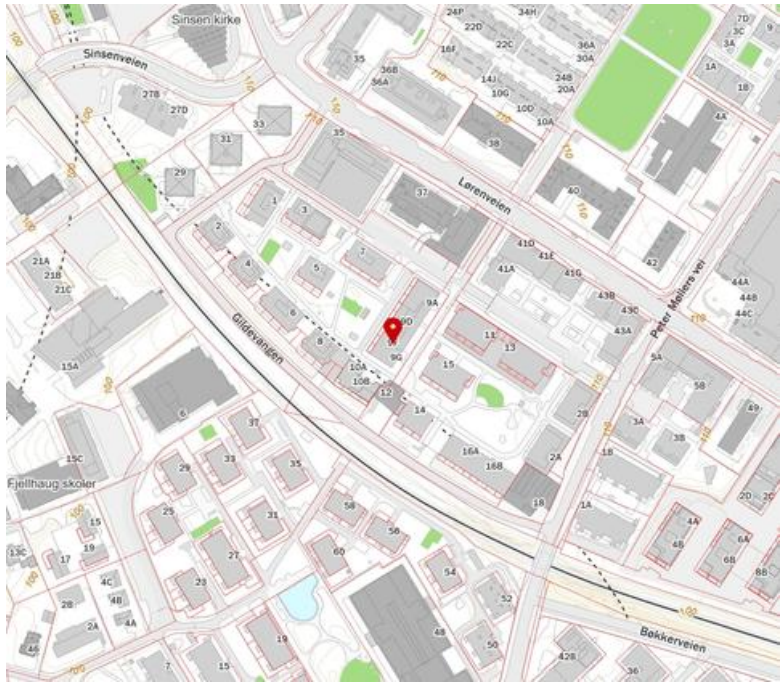
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Ullagerveien 9F
0585 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 55 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	3

Supertakst
GNR: 124 BNR: 134 SNR: 134

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Ullagerveien 9F
0585 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36000

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Baderomsdøren går på i karm og skyvedør inn til soverom 2, mangler styringspinne i bunn.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som går på i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Styringspinne på skyvedøren bør monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm over en lenge på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Avretting av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten, i bunn på enkelte fronter og i bunnplaten i skapet under oppvaskkummen.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår med hvite laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres mindre drypplekkasje under servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes å skifte pakning/rørdeler med lekkasje. Dette for å hindre skader på innredning og større lekkasje.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 23 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres svakt fall på gulvet.
Det registreres fuktsvellinger i bunn på dørbladet og slitasje på listverk.
Det registrere sprek i enn veggflis i dusjen og misfarging/svertesopp i silikonfug.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Jevnlig kontroll av sprekt flis anbefales, om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak/utskifting.
Utskifting av silikonfug med misfarging/svertesopp bør skiftes på sikt.

Enkelte gulvfliser har avskaling, og er kun estetisk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Skyvedør i dusjen henger noe og den ene går kun innover.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av servantskap gjøres ved behov. Anbefales å se på muligheten til å justere glassdøren inn til dusjen. Dette får å kunne åpne den begge veier.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er manglende samsvarserklæring for skifte av termostat på badet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det var samsvarserklæring i sikringsskapet merket: "Nyanlegg, Elektriske installasjoner i leilighet. Datert 26.02.2016."

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ett el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal. Ikke kontrollert eller vurdert grunnet ukjent plassering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rikke Johnsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ullagerveien 9F, 0585 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **124** Bruksnr: **134** Festenr:
Seksjonsnr: **134** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Selger informerer om at termostat på bad er skiftet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	50	0	0	16
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entré, gang, stue/kjøkken bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**50**	**50**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 134.
Selger har informert om en P-plass i felles garasjeanlegg.
Det er etablert en hellelagt markterrasse på ca 16 m² (medtatt som TBA)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Det er etablert en hellelagt markterrasse på 16 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 3-lags glass. Entrédør med lydklassifisering dB- 35. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Baderomsdøren går på i karm og skyvedør inn til soverom 2, mangler styringspinne i bunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som går på i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Styringspinne på skyvedøren bør monteres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm over en lenge på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis knirk i gulvet. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Avretting av gulv anbefales før eventuell parkett legges.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Det registreres enkelte fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten, i bunn på enkelte fronter og i bunnplaten i skapet under oppvaskkummen. Kjøkken beskrivelse: Kjøkken fra byggeår med hvite laminerte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggetegninger er ikke tilgjengelig på planinnsyn og ikke mulig å kontrollere. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er innhentet ferdigattest datert: 09.08.2016. Kilde planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,21 m. Bad: 2,20 m. Soverom 1: 2,50 m. Soverom 2: 2,51 m. Stue/kjøkken: 2,50 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres mindre drypplekkasje under servanten på badet. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes å skifte pakning/rørdeler med lekkasje. Dette for å hindre skader på innredning og større lekkasje.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Det er etablert fordelerskap i taket på badet og i skyvedørsgarderoben i gangen. Stoppekran er montert i fordelerskapet i gangen og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skifte av termostat til gulvvarmen på badet i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er manglende samsvarserklæring for skifte av termostat på badet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det var samsvarserklæring i sikringsskapet merket: "Nyanlegg, Elektriske installasjoner i leilighet. Datert 26.02.2016."

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ett el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal. Ikke kontrollert eller vurdert grunnet ukjent plassering.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Anlegget er basert på alder og visuell kontroll, ingen synlig avvik er registrert.

Ventilasjonsaggregat er ikke registrert i boligen og er mest sannsynlig felles for blokken og anlegg/filter er ikke tilgjengelig for kontroll.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 23 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres svakt fall på gulvet.
Det registreres fuktsvellinger i bunn på dørbladet og slitasje på listverk.
Det registrere sprek i enn veggflis i dusjen og misfarging/svertesopp i silikonfug.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Jevnlig kontroll av sprekt flis anbefales, om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak/utskifting.
Utskifting av silikonfug med misfarging/svertesopp bør skiftes på sikt.

Enkelte gulvfliser har avskaling, og er kun estetisk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen synlig avvik er registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, blandebatteri fra Grohe, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk og fordelerskap i himling med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Skyvedør i dusjen henger noe og den ene går kun innover.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Utskifting av servantskap gjøres ved behov. Anbefales å se på muligheten til å justere glassdøren inn til dusjen. Dette får å kunne åpne den begge veier.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnsen, Rikke	9578-5997-4-3558542	2025-09-26 15:24:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. sep. 2025

Oppdragsnummer
34-0196/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullagerveien 9F, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Rikke Johnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23112200
Forsikret i: Sparebank1 Sør-Norge

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat på veggen på badet til varmekablene

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Dusjdøren ved toalett har sunket, noe vanskelig å åpne fullstendig. Avskalling gulvflis ved dør inn til bad

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har observert 2 dyr som ligner på skjeggkre siste 5 årene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0196/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johnsen, Rikke	**2025-09-26**

Identifikasjon

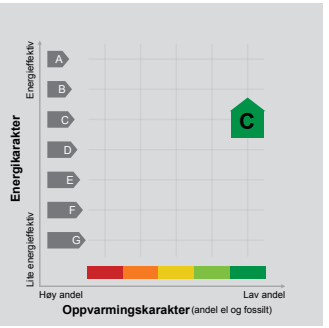
bankID Johnsen, Rikke

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagerveien 9F
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300403790
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171945
Dato	23.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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/om-energiattesten/).

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 9F	300403790	H0101	134	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,3 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	115,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 300 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	125,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 298 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	125,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 300 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 228 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 072 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 300 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,8 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Liv Tomter
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0196/25 . Vår ref.: 8164-1-134 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenpynten Boligsameie
Organisasjonsnr:	913910036
Seksjonseier:	Johnsen, Rikke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Ullagerveien 9 F, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	124
Bnr.	134

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 111111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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
Terminer i året:	12

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: 2 802,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	296,00	
Felleskostnader	1 736,00	
Altibox Flexi	439,00	
Parkering	331,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	571,-
Fradragsberettigede kostnader:	43,-
Annen formue:	4 370,-
Gjeld:	68,-

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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: said.bitta@obos.no 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 styregodkjennelse 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.
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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 913910036
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 27. mai 2025, Sinsen Kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 28. januar 2025.
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte ble kunngjort 19. mai 2025.
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 27. mai 2025 kl 21.00 til 30. mai 2025 kl 21.00.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
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 den foreslåtte møtelederen 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: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
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:
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

Forslag til vedtak:
Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
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: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse samlet for styret, valgkomité og representant til Løren Velforening foreslås satt til kr 463 700.

Honoraret til styret er indeksregulert 4,4 % iht. rammene i lønnsforhandlinger for frontfagene og staten.

Forslag til vedtak:
Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Fremmet av: Styret

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere om å åpne for at enkelte seksjoner i første etasje kan anlegge stier fra egen markterrasse over sameiets felles uteareal.

Dette er et tiltak som berører fellesareal som alle seksjonseiere har rettigheter til og betaler for, og som derfor må behandles helhetlig og i tråd med både estetiske, juridiske og praktiske hensyn.

Transaksjon 09222115557549535739 Signert SB, BKM, HHT

Styret ønsker å legge til rette for beboermedvirkning, samtidig som det sikres at eventuelle tiltak skjer etter felles vedtatte prinsipper og uten at fellesskapets interesser eller fremtidig forvaltning svekkes.

Styrets forslag til tiltak:
- Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen.
- Gruppen skal:
Innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser
Utarbeide forslag til felles retningslinjer for:
¤ utforming og materialvalg
¤ minimal påvirkning på eksisterende beplantning
¤ søknads- og godkjenningsprosess
¤ vedlikehold og ansvar
¤ håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

- Arbeidsgruppen skal levere forslag til styret innen 31. oktober 2025. Dersom fristen ikke overholdes, opphører gruppens mandat, og saken avsluttes. Det kan da ikke fremmes retningslinjer eller forslag til vedtektsendring knyttet til sti uten nytt vedtak på årsmøte. I så fall vil styret følge opp med krav om tilbakeføring av alle uautoriserte stier eller åpninger som er etablert uten godkjenning, i tråd med beplantningsplan og gjeldende regler.

- Inntil felles retningslinjer eventuelt blir vedtatt, vil eksisterende uautoriserte stier midlertidig kunne beholdes. Dette innebærer ingen godkjenning i ettertid, og styret forbeholder seg retten til å kreve tilbakeføring i tråd med nye retningslinjer når disse foreligger.

- Styret skal godkjenne at forslag til retningslinjer er tilstrekkelig gjennomarbeidet og i tråd med sameiets interesser før det kan behandles som egen sak på et fremtidig årsmøte (senest innen juni 2026).

- Eventuelle retningslinjer som åpner for etablering av stier skal fremmes som forslag til vedtektsendring og behandles etter krav om to tredjedels flertall i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.

- Ingen tiltak – herunder etablering av sti, midlertidige løsninger, åpninger eller annen fysisk tilrettelegging – kan igangsettes før retningslinjene er vedtatt av årsmøtet. Styret vil ikke gi enkeltgodkjenninger i mellomtiden.

- Alle kostnader knyttet til planlegging, ekstern rådgivning, søknadsprosess, gjennomføring, oppfølging og fremtidig vedlikehold bekostes fullt ut av de seksjonseiere som søker om tiltak. Styret skal ikke ha ansvar for praktisk gjennomføring.

- Dersom årsmøtet på sikt beslutter å ikke åpne for slike tiltak, skal eventuelle uautoriserte stier, åpninger eller andre inngrep i fellesarealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand, i henhold til gjeldende beplantningsplan og vedtekter. Styret kan fakturere den ansvarlige seksjonseier for kostnader knyttet til tilbakeføring.

- Årsmøtet pålegger styret å følge opp med sanksjoner i tråd med vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven ved brudd på retningslinjene.

Styrets innstilling
Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettferdig og estetisk forsvarlig måte.

Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

Forslag til vedtak:
Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Fremmet av: Kari Margrete Nøvik og Thomas G. Andresen - Ullagerveien 3, seksjon 47 - m/flere

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasse/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgård. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskré og etisk tilpasset sti, for egne regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av en profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt, §5-1.

Nærmere beskrivelse av forslaget, se følgende vedlegg:
- Sak til årsmøte_revidert 24.04.25 fra TA.pdf
- Flyfoto Lørenpynten 24.04.25 fra TA.pdf

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og understreker at det berører hele sameiet. Forslaget gjelder bruksendring av fellesarealer. Fellesarealer som alle seksjonseiere i dag har rettigheter til og betaler for. Bruken av fellesarealene er regulert i vedtektene og i eierseksjonsloven, og kan derfor ikke endres uten at fellesskapet involveres og godkjenne det.

Styret er delt, men alle i styret uttrykker bekymring for at:
- det blir vanskelig å sikre ensartet og estetisk utførelse i hele sameiet
- tiltaket kan føre til uro i beplantningsplanen og opplevelse av inngrep i fellesareal
- utfordringer med å sikre likebehandling og håndheve tiltak over tid uten at årsmøtet har vedtatt felles retningslinjer

Styret er av den oppfatning om at dette er et forslag som er viktig for alle som bor i sameiet. Styret mener også at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet, slik det er presentert i innkallingen. Det stilles spørsmål om bla:
- hvorfor det ikke er utarbeidet klare kriterier og retningslinjer for hvordan tiltak skal utformes, søkes om, godkjennes og som kan gjøres for å avslå tiltak som ikke oppfyller kravene
- en mal som viser tydelige krav til mulig utforming til hvordan stiene skal se ut med materialvalg mv og med tilkobling til eksisterende uteareal - ikke bare eksempler
- hvem som skal engasjere og betale for en profesjonell aktør - ikke en kostnad for sameiet
- hvem som skal nedsette en arbeidsgruppe som skal legge frem et forslag til styret for når forslaget til gjennomføring og retningslinjer kan foreligge - styret skal ikke være med i arbeidsgruppen
- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

Styret ønsker å påpeke at hvis forslaget vedtas vil det være flere retningslinjer som må utarbeides og godkjennes, før etableringen kan gjennomføres. Dersom styret vurdere at retningslinjene ivaretar sameiets estetiske, praktiske og juridiske hensyn, skal det legges frem for endelig godkjenning gjennom en ny avstemming blant seksjonseierne.

Dersom forslaget vedtas, mener styret at det må nedsettes en arbeidsgruppe som innen en gitt dato legger frem for styret et forslag til retningslinjer mv. i hht ovennevnte.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Fremmet av: Styret

Seksjonseier er i dag pliktig til å informere Styret om endring i leieforhold, men det kommer ikke tydelig frem hvordan dette skal gjøres - samt at det ikke er noen tydelige eskalering av sanksjoner. Nå er sanksjonsmuligheten et pålegg som til slutt fører til å avslutte eierforhold.

Eksisterende vedtekter:

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.

Foreslått endring er *markert med kursiv*.

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 Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Ved langtidsleie – definert som leieforhold med varighet over 30 dager – plikter seksjonseier å registrere navn og kontaktinformasjon til den boende leietakeren i sameiets til en hver tid digitale beboerregister, per 2025 administrert gjennom VIBBO. Registreringen skal være fullført senest 30 dager etter leietakers innflytting.

Ved manglende registrering innen fristen vil seksjonseier bli ilagt et administrasjonsgebyr tilsvarende 5 promille av folketrygdens grunnbeløp (1G), for å dekke styrets og forretningsførers merkostnader til oppfølging og kommunikasjon. Gebyret faktureres seksjonseier og tilfaller sameiet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr..

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Fremmet av: Styret

Det er ikke samsvar mellom dagens praksis og vedtektenes punkt 4-3.

Gjeldende tekst i vedtektene:

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.

Forslag til endringer *er markert med kursiv*:

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 LEVERANDØREN 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 LEVERANDØREN.

(3) Ladepunkter er kun tillat tilkoblet garasjens etablerte elbil-ladeinfrastruktur.

(4) Styret skal kontaktes før bestilling.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**

Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Fremmet av: Styret

Valgkomiteen har over flere år informert styret at det er veldig krevende å rekruttere seksjonseiere til å sitte i styret. Et resultat av dette er at styret ser at sameiet må ha muligheten til å kunne ha representanter i styret som nødvendigvis ikke bor i sameiet.

På denne måten reduserer vi risikoen for å stå uten et styre om ingen beboer ønsker å stille og vi skaper forutsigbarhet og sammenheng mellom hva som er budsjettert og hva som er faktisk vederlag. Man vil alltids tilstrebe å få interne til å sitte i styret, men vi ser at det vil være behov for økt fleksibilitet i sammensetningen dersom valgkomiteen ser det som krevende å rekruttere beboere til styret.

Opprinnelig vedtekter:

(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.

Forslag til endringer *er markert med kursiv:*

(1) Sameiet skal ha et styre. Det kan bestå av både fysiske og juridiske personer. Dersom et styremedlem er en juridisk person, skal den juridiske personen utpeke en representant som har de samme rettigheter og plikter som et fysisk styremedlem. Representanten skal velges ved årsmøtet på samme måte som øvrige styremedlemmer, og skal fungere som styremedlem med ansvar og forpliktelser som beskrevet i disse vedtektene. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer 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, og tjenestegjør i ett år. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal ved budsjettvedtaket fastsette det totale beløp som skal avsettes til styrets vederlag for den kommende perioden. Avvik fra budsjettvedtak skal eksplisitt godkjennes av Årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 20
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling til kandidater til styreverv for 2025-26.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Elsebeth Marie Lund Bache (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Alseth (72 stemmer)
Gunnar Østli (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Alseth
Gunnar Østli

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Røe Hogstad (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Røe Hogstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarle Tommy Knutsen (70 stemmer)
Sissel Stæhr Nilsen (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarle Tommy Knutsen
Sissel Stæhr Nilsen

12. Valg av valgkomité

Styret har som oppgave å innstille kandidater til sameiets valgkomité for 2025.

Styrets innstilling
Som representanter til valgkomiteen for ett år innstiller styret følgende personer:

Knut-Ove Hesjedal
Sissel Stæhr Nilsen

Forslag til vedtak:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av representanter til Løren Velforening

I henhold til vedtektene 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 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: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8164

Det holdes også et frivillig møte 27. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal
7. Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal
8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1
9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3
10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representanter til 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 28. januar 2025.
Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte ble kunngjort 19. mai 2025.
Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 27. mai 2025 kl 21.00 til 30. mai 2025 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 den foreslåtte møtelederen 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:
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

Forslag til vedtak

Håkon Tømte og Beate Moldestad 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. Årsregnskap 2024 STYREROMMET.pdf
2. 8164 Avdelingsrapport.pdf
3. 8164 Lørenpynten Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse samlet for styret, valgkomité og representant til Løren Velforening foreslås satt til kr 463 700.

Honoraret til styret er indeksregulert 4,4 % iht. rammene i lønnsforhandlinger for frontfagene og staten.

Forslag til vedtak

Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.

Sak 6

Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag fra seksjonseiere om å åpne for at enkelte seksjoner i første etasje kan anlegge stier fra egen markterrasse over sameiets felles uteareal.

Dette er et tiltak som berører fellesareal som alle seksjonseiere har rettigheter til og betaler for, og som derfor må behandles helhetlig og i tråd med både estetiske, juridiske og praktiske hensyn.

Styret ønsker å legge til rette for beboermedvirkning, samtidig som det sikres at eventuelle tiltak skjer etter felles vedtatte prinsipper og uten at fellesskapets interesser eller fremtidig forvaltning svekkes.

Styrets forslag til tiltak:
- Det opprettes en arbeidsgruppe av seksjonseiere som ønsker å få godkjent bruksendring av fellesarealet – men også andre seksjonseiere er velkomne til å være med i gruppen.
- Gruppen skal:
Innhente profesjonell vurdering av muligheter og konsekvenser
Utarbeide forslag til felles retningslinjer for:
¤ utforming og materialvalg
¤ minimal påvirkning på eksisterende beplantning
¤ søknads- og godkjenningsprosess
¤ vedlikehold og ansvar
¤ håndtering av eksisterende, ikke-godkjente tiltak

- Arbeidsgruppen skal levere forslag til styret innen 31. oktober 2025. Dersom fristen ikke overholdes, opphører gruppens mandat, og saken avsluttes. Det kan da ikke fremmes retningslinjer eller forslag til vedtektsendring knyttet til sti uten nytt vedtak på årsmøte. I så fall vil styret følge opp med krav om tilbakeføring av alle uautoriserte stier eller åpninger som er etablert uten godkjenning, i tråd med beplantningsplan og gjeldende regler.

- Inntil felles retningslinjer eventuelt blir vedtatt, vil eksisterende uautoriserte stier midlertidig kunne beholdes. Dette innebærer ingen godkjenning i ettertid, og styret forbeholder seg retten til å kreve tilbakeføring i tråd med nye retningslinjer når disse foreligger.

- Styret skal godkjenne at forslag til retningslinjer er tilstrekkelig gjennomarbeidet og i tråd med sameiets interesser før det kan behandles som egen sak på et fremtidig årsmøte (senest innen juni 2026).

- Eventuelle retningslinjer som åpner for etablering av stier skal fremmes som forslag til vedtektsendring og behandles etter krav om to tredjedels flertall i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene.

- Ingen tiltak – herunder etablering av sti, midlertidige løsninger, åpninger eller annen fysisk tilrettelegging – kan igangsettes før retningslinjene er vedtatt av årsmøtet. Styret vil ikke gi enkeltgodkjenninger i mellomtiden.

- Alle kostnader knyttet til planlegging, ekstern rådgivning, søknadsprosess, gjennomføring, oppfølging og fremtidig vedlikehold bekostes fullt ut av de seksjonseiere som søker om tiltak. Styret skal ikke ha ansvar for praktisk gjennomføring.

- Dersom årsmøtet på sikt beslutter å ikke åpne for slike tiltak, skal eventuelle uautoriserte stier, åpninger eller andre inngrep i fellesarealet tilbakeføres til opprinnelig tilstand, i henhold til gjeldende beplantningsplan og vedtekter. Styret kan fakturere den ansvarlige seksjonseier for kostnader knyttet til tilbakeføring.

- Årsmøtet pålegger styret å følge opp med sanksjoner i tråd med vedtektene, husordensreglene og eierseksjonsloven ved brudd på retningslinjene.

Styrets innstilling

Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettferdig og estetisk forsvarlig måte.

Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

Sak 7

Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Forslag fremmet av:
Kari Margrete Nøvik og Thomas G. Andresen - Ullagerveien 3, seksjon 47 - m/flere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasse/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/terrasse til bakgård. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskré og etisk tilpasset sti, for egne regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av en profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt, §5-1.

Nærmere beskrivelse av forslaget, se følgende vedlegg:
- Sak til årsmøte_revidert 24.04.25 fra TA.pdf
- Flyfoto Lørenpynten 24.04.25 fra TA.pdf

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og understreker at det berører hele sameiet. Forslaget gjelder bruksendring av fellesarealer. Fellesarealer som alle seksjonseiere i dag har rettigheter til og betaler for. Bruken av fellesarealene er regulert i vedtektene og i eierseksjonsloven, og kan derfor ikke endres uten at fellesskapet involveres og godkjenne det.

Styret er delt, men alle i styret uttrykker bekymring for at:
- det blir vanskelig å sikre ensartet og estetisk utførelse i hele sameiet
- tiltaket kan føre til uro i beplantningsplanen og opplevelse av inngrep i fellesareal
- utfordringer med å sikre likebehandling og håndheve tiltak over tid uten at årsmøtet har vedtatt felles retningslinjer

Styret er av den oppfatning om at dette er et forslag som er viktig for alle som bor i sameiet. Styret mener også at forslaget ikke er godt nok gjennomarbeidet, slik det er presentert i innkallingen. Det stilles spørsmål om bla:
- hvorfor det ikke er utarbeidet klare kriterier og retningslinjer for hvordan tiltak skal utformes, søkes om, godkjennes og som kan gjøres for å avslå tiltak som ikke oppfyller kravene
- en mal som viser tydelige krav til mulig utforming til hvordan stiene skal se ut med materialvalg mv og med tilkobling til eksisterende uteareal - ikke bare eksempler
- hvem som skal engasjere og betale for en profesjonell aktør - ikke en kostnad for sameiet
- hvem som skal nedsette en arbeidsgruppe som skal legge frem et forslag til styret for når forslaget til gjennomføring og retningslinjer kan foreligge - styret skal ikke være med i arbeidsgruppen
- hvorfor flyfotoet (vedlegg) viser et forslag om at seksjoner merket med pil, ikke kan etablere sti. Det viser at etablering av sti er ikke for alle på bakkeplan. Hva med likestillingsprinsippet? Dette er noe årsmøtet må vurdere.

Styret ønsker å påpeke at hvis forslaget vedtas vil det være flere retningslinjer som må utarbeides og godkjennes, før etableringen kan gjennomføres. Dersom styret vurdere at retningslinjene ivaretar sameiets estetiske, praktiske og juridiske hensyn, skal det legges frem for endelig godkjenning gjennom en ny avstemming blant seksjonseierne.

Dersom forslaget vedtas, mener styret at det må nedsettes en arbeidsgruppe som innen en gitt dato legger frem for styret et forslag til retningslinjer mv. i hht ovennevnte.

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.

Vedlegg

4. Sak til årsmøte_revidert 24.04.25 fra TA.pdf

5. Flyfoto Lørenpynten fra TA 24.04.25.pdf

Sak 8

Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjonseier er i dag pliktig til å informere Styret om endring i leieforhold, men det kommer ikke tydelig frem hvordan dette skal gjøres - samt at det ikke er noen tydelige eskalering av sanksjoner. Nå er sanksjonsmuligheten et pålegg som til slutt fører til å avslutte eierforhold.

Eksisterende vedtekter:

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.

Foreslått endring er *markert med kursiv*.

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 Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Ved langtidsleie – definert som leieforhold med varighet over 30 dager – plikter seksjonseier å registrere navn og kontaktinformasjon til den boende leietakeren i sameiets til en hver tid digitale beboerregister, per 2025 administrert gjennom VIBBO. Registreringen skal være fullført senest 30 dager etter leietakers innflytting.

Ved manglende registrering innen fristen vil seksjonseier bli ilagt et administrasjonsgebyr tilsvarende 5 promille av folketrygdens grunnbeløp (1G), for å dekke styrets og forretningsførers merkostnader til oppfølging og kommunikasjon. Gebyret faktureres seksjonseier og tilfaller sameiet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr..

Sak 9

Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ikke samsvar mellom dagens praksis og vedtektenes punkt 4-3.

Gjeldende tekst i vedtektene:

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.

Forslag til endringer *er markert med kursiv*:

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 LEVERANDØREN 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 LEVERANDØREN.

(3) Ladepunkter er kun tillat tilkoblet garasjens etablerte elbil-ladeinfrastruktur.

(4) Styret skal kontaktes før bestilling.

Forslag til vedtak

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

Sak 10

Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Valgkomiteen har over flere år informert styret at det er veldig krevende å rekruttere seksjonseiere til å sitte i styret. Et resultat av dette er at styret ser at sameiet må ha muligheten til å kunne ha representanter i styret som nødvendigvis ikke bor i sameiet.

På denne måten reduserer vi risikoen for å stå uten et styre om ingen beboer ønsker å stille og vi skaper forutsigbarhet og sammenheng mellom hva som er budsjettert og hva som er faktisk vederlag. Man vil alltids tilstrebe å få interne til å sitte i styret, men vi ser at det vil være behov for økt fleksibilitet i sammensetningen dersom valgkomiteen ser det som krevende å rekruttere beboere til styret.

Opprinnelig vedtekter:

(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.

Forslag til endringer *er markert med kursiv:*

(1) Sameiet skal ha et styre. Det kan bestå av både fysiske og juridiske personer. Dersom et styremedlem er en juridisk person, skal den juridiske personen utpeke en representant som har de samme rettigheter og plikter som et fysisk styremedlem. Representanten skal velges ved årsmøtet på samme måte som øvrige styremedlemmer, og skal fungere som styremedlem med ansvar og forpliktelser som beskrevet i disse vedtektene. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer 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, og tjenestegjør i ett år. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal ved budsjettvedtaket fastsette det totale beløp som skal avsettes til styrets vederlag for den kommende perioden. Avvik fra budsjettvedtak skal eksplisitt godkjennes av Årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Forslag til vedtak
Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert sin innstilling til kandidater til styreverv for 2025-26.

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:

- Gunnar Østli
- Øyvind Alseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Per Røe Hogstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Tommy Knutsen
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 12
Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har som oppgave å innstille kandidater til sameiets valgkomité for 2025.

Styrets innstilling
Som representanter til valgkomiteen for ett år innstiller styret følgende personer:

Knut-Ove Hesjedal
Sissel Stæhr Nilsen

Forslag til vedtak
Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

Sak 13
Valg av representanter til Løren Velforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene 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 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.

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Elsebeth Marie Lund Bache 2024 – 2025
Nestleder Jarle Tommy Knutsen 2023 – 2025
Styremedlem Sindre Lien Bakkene 2023 – 2025
Styremedlem Patrik Warnaar 2024 – 2026
Styremedlem Sunny Paal Sharma 2024 – 2026

Varamedlem Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025
Varamedlem Per Røe Hogstad 2024 – 2025

Styremedlem Anette Danning-Minge 2023 – 2025 (Gikk ut av styret 09.2024)

Valgkomiteen

Knut-Ove Hesjedal 2024 – 2025
Sissel Stæhr Nilsen 2024 – 2025

Kontaktinformasjon

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 2024 – 2025

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2024 og frem til i dag gjennomført 15 styremøter. I tillegg har styret kommunisert på mail, sms og telefon i mellom styremøtene. Styret har også gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom

seg. Årsmøtet i 2024 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 disse styremøtene.

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. Det finnes en boligmappe for hver seksjon. Den skal følge seksjonen ved salg.

Styrets ansvar
Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 9 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 det er paragrafer i vedtektene eller husordensreglene man er uenig i, bør man sende inn forslag til endring til 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 telefonnummer 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 gir han 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.

Forsikring
Sameiet er i dag forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5982026.

I 2024 gjennomgikk Styret forsikringsavtalen vår med Gjensidige. Vi innhentet tilbud fra flere andre aktører. Etter nøye vurdering valgte Styret If Skadeforsikring. Det viste seg at de to selskapene hadde samme vilkår, men vi betalte mer for forsikringen i Gjensidige.

Forsikringen dekker følgeskader på bygninger utvending, utvendig areal og innvendige fellesarealer fratrukket egenandel.

Areal tilhørende seksjonen dekkes av den enkelte eier, Styret forutsetter at seksjonseier og evt. leietager tegner egen skade og innboforsikring.

Løren Velforening
Det har vært 5 møter som Styrets representant og/eller styreleder har deltatt på. Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, eventuelle vedtektsendringer for Løren Velforening og ansvarlig for aktiviteter som blir igangsatt på Løren.

Vi som medlemmer i Løren Velforening får 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.

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. Antall ganger vi kan ringe er selvsagt begrenset. Telefonnummer til Avarn finner dere på inngangsdøren til oppgangen og på VIBBO.no.

Økonomi
Styret har i perioden 2024-2025 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og to varamedlemmer. Fra mai til september 2024 var fordelingen 3 kvinner og 4 menn. Høsten 2024 flyttet ett av styremedlemmene ut av sameiet. Da ble antall styremedlemmer redusert til 4. Styret vedtok å fordele oppgavene, istedenfor å rekruttere ett nytt medlem. I resten av perioden var fordelingen 2 kvinner og 4 menn.

Gjennom året har Styret hatt fokus på reforhandling av eksisterende avtaler, eller inngå nye avtaler med samme leverandør og da med høyere kvalitet på leveransene. Sameiet har igjennom året fått redusert de årlige kostnadene med omtrentlig kr 500 000, samtidig har høyere kommunale avgifter, nødvendige investeringer og økte kostnader i samfunnet vært med på å dra kostnader i motsatt retning, slik at felleskostnadene måtte økes.

Foruten om reforhandlinger ønsker styret å trekke frem investeringen i nærvarmeanlegg, og energimålere hvor styret reduserte kostnader med over 1 mill. kroner. Det er i tillegg estimert vesentlige besparelser knyttet til det nye nærvarmeanlegget. Nærmere informasjon om økte felleskostnader i 2025 kan man finne på VIBBO.

Detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2024 i innkallingen til årsmøtet.

Styret kommuniserer med beboerne via VIBBO og ikke via Facebook
Styret har i perioden satt søkelyset på å øke synligheten og informasjonstilgjengeligheten på VIBBO som er sameiets kommunikasjonsplattform. For flere år siden tok styret et standpunkt om ikke å svare på henvendelser som blir publisert på Facebook, fordi dette er beboernes uformelle plattform.

Henvendelser til styret sendes inn via VIBBO. Last ned appen eller gå inn via nettleser. På VIBBO blir det fortløpende publisert mange viktige nyheter og nyttige tips.

Viken Fiber/Altibox-avtalen
Det er i perioden reforhandlet en tilleggsavtale tilknyttet eksisterende kundeforhold med Viken Fiber. Dette for å skape fleksibilitet for de beboere som kun har behov for Internett.

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. Det er mulig å velge mellom kun «Internett» eller «TV og Internett». Det er kun mulig å endre en gang pr år. Mer informasjon om de forskjellige løsningene finner dere på VIBBO.

Varmtvannsproduksjon - Nærvarmeanlegg
I tråd med vedtak fra årsmøtet har styret gjennomført etablering av nærvarme anlegg for varmtvannsproduksjon ved å montere 4 stk. Neotemp varmepumper som er strategisk plassert i garasjen. Prosjektet ble ferdigstilt noe senere enn planlagt, men ut ifra foreløpige tall ser vi at investeringen svarer til forventningene ut ifra estimert fortjeneste basert på historiske tall. Anlegget er installert og levert innenfor de økonomiske rammene som var satt av til prosjektet. Det sitter energimålere i hver enkelt varmepumpe, samt én felles energimåler som logger forbruk og det følges nøye med på forbruk og besparelser. Når anlegget har vært i drift en stund, kan vi på presentere en oversikt over besparelsene.

Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene
Styret har i løpet av perioden vært i forhandlinger med leverandører for å oppgradere eksisterende energimålere. Dagens målere må byttes ut, fordi systemet ikke lengre støtter denne type målere. Arbeidet med å finne nye målere har pågått siden juni 2024. Mars 2025 avsluttet vi forhandlingene og ny leverandør ble valgt.

Dagens målere blir byttet ut med trådløse målere som muliggjør at seksjonseieren blir fakturert etter faktisk forbruk hver måned. Dette betyr at vi i løpet av 2025 vil gå bort i fra á-konto innbetalinger.

Nærmere informasjon om selve målerbytte, vil Styret komme tilbake til, når det klart for gjennomføring. Eventuelle endringer av felleskostnadene vil vi informere nærmere om på VIBBO.

Mobilnøkkel og nøkkelbrikker
Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I 2025 har det vært vesentlig lavere bestilling og sletting av nøkkelbrikker ettersom Styret ser at flere og flere beboere anvender den digitale nøkkelen via Unloc.

Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet.

Leietagere kan få delt digital nøkkel av utleier, men de må være registret i VIBBO som leietaker. Leietakere som ikke er registrert i VIBBO vil miste tilganger ved jevnlig revisjon av tilganger.

Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

Garasjeportåpner – via telefonoppringning, kodebrikke eller via Unloc
I dag har sameiet flere muligheter for å åpne garasjeportene. Løsningen er under oppgradering, og ble i 2024 knyttet mot OBOS boligregister, slik at vi sikrer tilgangsstyring og økt sikkerhet.

Tilgang til systemet legges automatisk til når du er registrert som beboer, og tilgang kan deles midlertidig med gjester. Det er mulig å komme inn garasjeporten enten ved å ringe, bruke kodebrikke eller gjennom appen Unloc eller Parqio.

På VIBBO finnes mer informasjon

Videooovervåking i garasjen
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 videoovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

EL-bil og ladeinfrastuktur
Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen ble ferdig nedbetalt i første kvartal 2025. Lånekostnaden for infrastrukturen på kr 100,- per garasjeplass bortfalt. Ladepris El-bil ladere følger spotpris, med et administrasjonstillegg. Prisene vil variere gjennom året, med mål om å gå i null på årsbasis. Ladeprisen dekker både strømpris, nettleie og driftskostnad på 10 % av ladepris. Ladebokser må godkjennes av styret, og betales av hver enkelt seksjonseier.

Garasjen og parkering
Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2024.

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.

Det ble i perioden avdekket manglende tilgangsstyring og sikkerhet tilknyttet eksisterende tilganger til garasjeanlegget. I tillegg var det en meget kostbar løsning på gammel teknologi. I løpet av 2024 har sameiet byttet til en leverandør som er koblet direkte mot OBOS/VIBBO boligregister slik at tilganger automatisk legges til eller slettes.

Løsningen har per 1. april mulighet for å åpne med Unloc appen (OBOS nøkkel), ringe med telefon eller med nøkkelbrikke. I løpet av 2025 vil det også bli mulighet med automatisk åpning, slik at porten åpnes automatisk når du nærmer deg porten med mobilen. Mer info vil blir tilgjengelig på VIBBO.

Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom
Etter hvert 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. Dette vil også på sikt være med på å redusere strømkostnadene i sameiet.

Utelys
Vi har tidligere hatt utfordringer med feil på utelys som har resultert i at disse har koblet ut. Antatt feil ble funnet i vinter og er foreløpig utbedret. Ytterligere utbedringer vil utføret denne våren for å forebygge flere utfordringer med dette.

Oppfølging av servicearbeider
Det gjennomføres kontinuerlig service på sameiets felles bygningsmasse. Vi har egne avtaler som dekker fellesarealene. I 2024 ble det avdekket mindre avvik på ventilasjonen, søppelnedkast, dører og heiene. Dette ble utbedret i 2024 eller er under utbedring i 2025.

Styret ser at det er økende vedlikeholdsbehov på slitasjedeler, slik at kontinuerlig service er nødvendig for å forlenge levetiden.

Kjøkkenvifter i sameiet
Styret har i løpet av perioden gjennomført kontroll av ventilatorhettene i Ullagerveien 1, etter gjentagende rapporter fra beboerne om matlukt fra ventilasjonsanlegget. Det ble kartlagt ventilatorer med kullfilter, som ikke var tilpasset balansert ventilasjon. Viftene blir byttet til korrekt vifte. Styret minner om at man må sjekke i fanen på VIBBO, hvilken type vifte som skal brukes i vårt sameie.

Vanninntrenging i Gildevangen 2 og Ullagerveien 1
Det ble rapportert vanninntrenging langs balkongsiden på bygningene. Dette ble meldt videre til forsikringsselskapet. Årsaken til vanninntrengingen i Ullagerveien 1 viste seg at var fordi Selvaag hadde tettet igjen sluket på taket når bygget var nytt. Dette førte til at vannet fant en annen vei ned gjennom bekledningen, i stedet for gjennom sluket. Det er nå utbedret.

I Gildevangen 2 viser det seg at balkongene heller innover mot bekledningen på balkongen, i stedet for fra veggen. Dette er en pågående sak, som blir utbedret når det blir varmere i været.

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, hvert annet år. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare sko, planter, barnevogner med mer utenfor inngangsdøren. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.

Dugnad i 2024
Det ble arrangert dugnad 13. mai og 24. september 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. Det ble fylt på med jord og plantet nye busker foran Ullagerveien 1 og Gildevangen 6.

I 2024 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 2024 ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere i 2024 og i 2023 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – www.oslokollega.no og til M&M Haslevangen

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

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 tråkkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplanting 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.

Styret ønsker å utbedre arealet ved sittegruppen mellom Ullagerveien 3 og 7. I 2024 brukte sameiet ca kr 30 000 på planter, men det er behov for ytterligere beplantning. Det er også behov for beplantning på området utenfor Gildevangen 8. Begge områdene har mye ugress og vil i løpet av våren bli endret i henhold til forslag fra vaktmesterens gartner. Styret har avtalt med vaktmester om å utføre utbedringen.

Fremtidsplaner
Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og fremtidsplaner
Første halvår 2025:
1: Balkong og fasadevask - Styret er i gang med balkong og terrassevask i sameiet. Dette er en krevende jobb. Årsaken til at styret bestemte å gjennomføre vasken, var pga mye grønske og alger på betongen. Dette har aldri vært gjort tidligere.
2: Garasjevasken for 2025 er gjennomført
3: Skifte av målere fra Techem - på slutten av 2024 fikk styret beskjed om at Techem skulle skifte vannmålere. Tilbudet vi fikk var veldig høyt. Styret innhentet priser fra andre firmaer. Før sommeren 2025 vil alle målere i sameiet bli skiftet. Beboere vil få beskjed, når skifte skal skje.
4: Fasadevask må gjennomføres på nedre del av bygningene på inngangssiden og kortsiden av bygningene. Dette skal gjøres hvert år, men det er en stund siden det er blitt gjort. Bygårdsservice vil gjennomføre dette før sommeren.
5: Ellers vil styret foreta vanlig vedlikehold.
6: Det er nå 10 år siden den første bygningen i sameiet sto klar og de første beboerne flyttet inn. I neste periode vil styret utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, gjeldende for en 5 til 10 års periode. Vi vil også gjennomføre energikartlegging samt sikre en god og kontinuerlig drift av sameiet.

Nyttig 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. Det er viktig at eier av seksjonen legger inn leietager i VIBBO. Da vil leietager også bli informert om det som skjer i sameiet.

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 til styret via VIBBO. Det er ganske mange postkasseskilt som har feil størrelse 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. Det er beboers som slev må bestille og bekoste postkasseskiltet.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

Hundelufting
Dessverre opplever vi fortsatt 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. Plukk opp etter hunden din.

Det er positivt at 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 og i garasjen), 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
- å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene

Kostnaden for å få fjerne dette vil gå utover hele sameiet. 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, som nylig har flyttet til Peter Møllersvei 3 og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

Grøntgruppe
Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedartede planter 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, etterse planter og vanne blomster og busker 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.

Uteareal

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

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

Styret ønsker å presisere følgende:
1. Det er viktig å informere 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
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran.

Oppbevaring i gangene

Styret minner om at det i henhold til brannforskriftene og husordensreglene ikke er tillatt å oppbevare gjenstander i gangene eller i garasjen. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander foran/bak bilen på egen parkeringsplass. Det er kun tillatt med dørmatte utenfor egen dør.

Skal du pusse opp?

Informer 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.

NB: Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

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 Zoran hos Bygårdsservice.

Til slutt

Alle som bor i sameiet, både seksjonseiere og leietagere bør sette seg inn i sameiets Vedtekter og Husordensregler. Du finner de på VIBBO. Det er disse som i hovedsak danner grunnlaget for hva som gjelder.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 086 369	7 755 575	8 111 000	8 790 000
Ladeinntekter EL-bil		405 348	256 234	200 000	177 0007
Andre inntekter	3	15 802	3 520	0	700 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 507 519**	**8 015 329**	**8 311 000**	**9 667 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 925	-57 810	-60 000	-62 562
Styrehonorar	5	-425 000	-410 000	-425 000	-463 700
Revisjonshonorar	6	-18 974	-23 023	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-289 843	-275 638	-284 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-10 694	-32 675	-45 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 952 821	-2 726 883	-2 192 000	-2 452 000
Forsikringer		-659 941	-604 633	-665 000	-585 000
Kommunale avgifter	9	-1 846 390	-1 672 988	-1 908 500	-2 242 000
Energi/fyring	10	-996 999	-1 078 500	-1 050 000	-1 010 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 785	-1 088 865	-1 085 000	-1 213 000
Andre driftskostnader	11	-1 436 862	-1 268 001	-1 474 000	-1 258 325
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 776 232**	**-9 239 015**	**-9 213 500**	**-9 619 587**
DRIFTSRESULTAT		**-2 268 713**	**-1 223 686**	**-902 500**	**47 413**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	204 545	182 222	0	110 000
Finanskostnader	13	-15 477	-32 481	-30 000	-18 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**189 067**	**149 741**	**-30 000**	**91 800**
ÅRSRESULTAT		**-2 079 645**	**-1 073 945**	**-932 500**	**139 213**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 079 645	-1 073 945		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 712	2 008
Forskuddsbetalte kostnader		11 981	12 056
Driftskonto OBOS-banken		290 232	338 701
Sparekonto OBOS-banken		2 225 471	4 889 332
SUM OMLØPSMIDLER		**2 535 396**	**5 242 096**
SUM EIENDELER		**2 535 396**	**5 242 096**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 392 783	3 472 428
SUM EGENKAPITAL		**1 392 783**	**3 472 428**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 554	307 365
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 554**	**307 365**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		167 498	164 757
Leverandørgjeld		428 188	444 304
Påløpte renter		11	2 261
Påløpte avdrag		0	22 538
Energiavregning	15	522 362	352 012
Annen kortsiktig gjeld		0	476 432
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 118 059**	**1 462 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 535 396**	**5 242 096**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2025
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Elsebeth Marie Lund Bache Patrik Warnaar Sunny Paal Sharma

Jarle Tommy Knutsen Sindre Lien Bakkene

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 813 478
TV/Internett	1 000 692
Parkering	629 020
Garasje Næring	253 011
EL-bil infrastruktur	229 700
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	47 472
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 086 369**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	2
Dørbrikker	11 750
Nøkler	4 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 802**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-59 925
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 925**

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 2023/2024, og er på kr 425 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 783, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 974.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 694
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 694**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-448 252
Drift/vedlikehold VVS	-1 027 794
Drift/vedlikehold elektro	-35 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 133
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 509
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 673 769
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-254 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 740
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-39 040
Kostnader dugnader	-7 432
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 952 821**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 079 175
Renovasjonsavgift	-767 215
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 846 390**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-666 493
Andre fyringskostnader	-330 506
SUM ENERGI / FYRING	**-996 999**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 150
Container	-2 455
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 106
Håndverktøy	-3 783
Datautstyr	-638
Annet driftsmateriale	-1 550
Vaktmestertjenester	-653 088
Vakthold	-79 590
Renhold ved firmaer	-418 140
OBOS nøkkel mm.	-43 058
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 783
Andre kontorkostnader	-823
Telefon u/mva	-2 488
Kontingenter	-200 424
Gave, ikke fradragsberettiget	-352
Bankgebyr	-2 794
Velferdskostnader	-641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 436 862**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	139 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	522
Kundeutbytte fra Gjensidige 2023	64 518
Andre renteinntekter	18
SUM FINANSINNTEKTER	**204 545**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-14 852
Renter på leverandørgjeld	-625
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 477**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	992 635	
Nedbetalt i år	282 811	
		-24 554
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 554**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 654 538
SUM INNTEKTER	**-2 654 538**
KOSTNADER	
Techem	157 596
Fjernvarme	1 861 180
Gass	113 400
SUM KOSTNADER	**2 132 176**
SUM ENERGIAVREGNING	**-522 362**

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.

8164 - Lørenpynten Boligsameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA8164	BO8164	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 167 115	6 919 254	8 086 369
LADEPUNKT	405 348	0	405 348
ANDRE INNTEKTER	0	15 802	15 802
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 572 463**	**6 935 056**	**8 507 519**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-17 666	-42 259	-59 925
STYREHONORAR	-125 290	-299 710	-425 000
REVISJONSHONORAR	-5 593	-13 381	-18 974
FORR.FØRERHONORAR	-85 437	-204 406	-289 843
KONSULENTHONORAR	-3 409	-7 285	-10 694
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-216 280	-3 736 541	-3 952 821
FORSIKRINGER	-194 531	-465 410	-659 941
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 846 390	-1 846 390
ENERGI / FYRING	-337 724	-659 275	-996 999
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-1 078 785	-1 078 785
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-217 430	-1 219 432	-1 436 862
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 203 359**	**-9 572 873**	**-10 776 232**
DRIFTSRESULTAT:	**369 105**	**-2 637 817**	**-2 268 712**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	60 141	144 404	204 545
FINANSKOSTNADER	-14 852	-625	-15 477
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**45 289**	**143 779**	**189 067**
RESULTAT	**414 393**	**-2 494 038**	**-2 079 645**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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 sameiet 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 avviklet.

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. Betryggende 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EF7BS-BYO1E-DMB2Z-LDEAN-CJCWJ-CUD66

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-16 10:25:23 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EF7BS-BYO1E-DMB2Z-LDEAN-CJCWJ-CUD66

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Lørenpynten Boligsameie
Att: Styret

Dato: 24.04.2025

Sak til årsmøte: Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Sammendrag

Dette forslaget gjelder muligheten for å etablere stier fra markterrasser/hager i første etasje og ut til sameiets felles uteareal. Forslaget gjelder for de seksjonene som har utgang mot bakgård. Bakgrunnen er et langvarig ønske fra flere beboere om fri ferdsel fra egen hage/ terrasse til bakgården. Forslaget innebærer at seksjonseiere i første etasje gis anledning til å etablere en diskré og estetisk tilpasset sti, for egen regning, etter godkjenning fra styret og gjennomføring av profesjonell aktør. Forslaget krever et tillegg til en allerede eksisterende vedtekt (§5-1).

Bakgrunn

I flere år har det vært et ønske fra beboere i første etasje om å kunne bevege seg fritt fra egen markterrasse/hage til sameiets felles uteareal.
Forslaget søker å løse en situasjon som over tid har vært vanskelig å enes om i sameiet. Mange beboere i første etasje, ofte med barn, barnevogn, kjæledyr eller funksjonsnedsettelser, opplever det som naturlig og nødvendig å kunne ta seg ut til fellesarealene direkte fra egen terrasse.

Flere forhold taler for forslaget:
- Økt attraktivitet for førsteetasjens boliger, noe som kan styrke både bruksverdi og markedsverdi.
- Et mer åpent og inviterende bomiljø uten "lukkede" fasader mot bakgården.
- En løsning som allerede er vanlig i andre sameier og borettslag på Løren.
- For beboere med store hager (f.eks. Gildevangen), er det svært upraktisk å måtte bære hageavfall gjennom egen leilighet.

Beplantning og fellesareal

Lørenpynten Boligsameie har en beplantningsplan, og arealet utenfor seksjonene i første etasje inngår i sameiets fellesareal, som alle beboere betaler for gjennom felleskostnader. For å anlegge en sti vil det kunne bli nødvendig med mindre inngrep i beplantningen, men det vil søkes løsninger som minimerer dette og ivaretar det estetiske uttrykket.

Estetikk og utførelse

Forslaget tar hensyn til de ulike utforminger av førsteetasjens uteareal. Løsningene skal være både praktiske og estetisk tiltalende, og tilpasses helhetsinntrykket i sameiet.
Inspirasjon er hentet fra flere nabosameier på Løren, som har ulike gode løsninger – fra hellelagte stier til smale grusganger. Utenfor Ullagerveien 5 er det i dag også hellelagt over gress som også er noe å hente inspirasjon fra for å få et helhetlig utrykk i sameiet.

For å sikre dette helhetlig utrykket er det noen kriterier som må oppfylles:

- Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør, valgt i samråd med styret, for å sikre kvalitet og enhetlig utførelse. Seksjonseiere kan derfor ikke velge egne leverandører eller utføre arbeid på egen hånd.

- Seksjonseier tar selv kontakt med leverandør, avtaler befaring og får skissert opp en løsning. Deretter skal en skriftlig søknad sendes styret med skissert løsning. Arbeidet skal ikke igangsettes før søknad er godkjent.

- Seksjonseier dekker alt av kostnader forbundet med arbeidet.

Sameiet har en leilighetssammensetning i første etasje som tilsier at det verken er hensiktsmessig eller praktisk gjennomførbart å anlegge sti for alle seksjoner. Det gjelder i all hovedsak de seksjonene som ikke har markterrasse mot bakgård. I vedlegget «flyfoto-Lørenpynten» har vi markert de seksjonene som ikke vil innebefattes av forslaget med rød pil.

Forslag til utgang fra utvalgte markterrasser i Lørenpynten.



Inspirasjon hentet fra noen av våre naboer på Løren, og som vi mener er overførbart til Lørenpynten





Bilde: Gartnerkvartalet



Bilde: Lørenvangen



Bilde: Lørenpynten

Økonomi og ansvar

Alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold og eventuelle utbedringer av stier bæres utelukkende av seksjonseiere i første etasje som ønsker en sti.

Styret og øvrige beboere skal verken belastet økonomisk eller administrativt. Alt ansvar for koordinering, fakturering, oppfølging og fremtidig vedlikehold ligger hos den enkelte seksjonseier.

Forslagsstiller har vært i kontakt med **Gartnerhagen** og **Oslogartnerne** for befaring og tilbud. Dessverre så rakk de ikke komme tilbake til oss innen fristen. Prisen vil sprike for de ulike seksjonen grunnet utforming, så i etterkant vil de som måtte ønske det ha befaring fra valgt leverandør.

Det er rimelig å anta at enkelte seksjonseiere i første etasje ikke ønsker eller har behov for sti. Dette er helt frivillig og opp til den enkelte.

Vedtektsendring

Nåværende tekst i vedtektene §5-1:
“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.”

Foreslått tillegg:
“Seksjonseiere i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskré sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.”

Forslagsstiller stiller gjerne på årsmøtet for å utdype forslaget og svare på spørsmål.

Med vennlig hilsen
Kari Margrete Nøvik & Thomas G. Andresen i U3 m/fl.
Granquisten@gmail.com
988 13 712



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 8164 **Selskapsnavn:** LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Said Bitta er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Vederlaget til Styret, valgkomité og representanter til Løren Velforening for 2024 settes til kr 463 700.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal

Tillegg til vedtektenes §5-1. Seksjonseier i første etasje kan, etter godkjenning fra styret, anlegge en diskre sti fra egen markterrasse og ut til fellesareal. Arbeidet skal utføres av en profesjonell aktør valgt i samråd med styret. Kostnader, vedlikehold og oppfølging knyttet til stien bæres utelukkende av den aktuelle seksjonseieren.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Styret foreslår endringer i vedtektenes punkt 2-1 (markert med kursiv) for å sikre informasjonsflyt til alle beboere og ivareta adgangsstyring knyttet til fellesarealer og garasjeanlegg. For eksisterende leieforhold per mai 2025 får utleier mulighet til å registrere leietakere frem til 1. juli. Etter dette vil brudd på vedtekten føre til fakturering av gebyr..

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Styret foreslår endringer/oppdateringer i vedtektenes punkt 4.3 for å følge dagens praksis. Endringene fremkommer (med kursiv) under sakens beskrivelse.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 8-1 om styrets sammensetning som muliggjør for eksterne representanter, og vederlag slik at det totale beløpet settes av gjennom årsmøtets budsjettvedtak.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Østli

☐ Øyvind Alseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Per Røe Hogstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jarle Tommy Knutsen

☐ Sissel Stæhr Nilsen

Sak 12 Valg av valgkomité

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av representanter til Løren Velforening

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

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

V E D T E K T E R

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 kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, 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 garasjeanlegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
(1) Seksjon 210 – 214 er garasjeseksjoner. Seksjon 210 er organisert som et tingsrettslig realsameie, mens de øvrige garasjeseksjonene er hjemlet til private eiere.

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

4-2 Kostnader
(1) Antall plasser er grunnlaget for utfakturering av felleskostnader garasje. Kostnaden fordeles likt på hver enkelt plass (237 plasser totalt).

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

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

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

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

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

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

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

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

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

5-3 Vedlikeholdsfond
(1) Sameiet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av 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 dere andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8-4 Regnskap og revisjon
(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

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 disseoppfordringene:
8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall
Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.
8.2 Papiravfall
Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.
8.3 Øvrig avfall
Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, 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 ivaretakelse 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.



BRA
603.6 m²

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	05.09.14	Endringsmelding	IEB	SSV

SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap

PROSJEKT
Løren 5C Hus D

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
F	124	134

TEGNING OMFATTER
Plan 1. Etasje

RAMMESØKNAD

HUS	HUSTYPE
-	Blokk

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
As indicated	29.05.13	GHJ	SSV

0202	PROSJEKT NR D24200120	REV A

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 - ULLAGERVEIEN 9 A-G	Eiendom:	124/134/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG ASA	Adresse:	Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

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

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

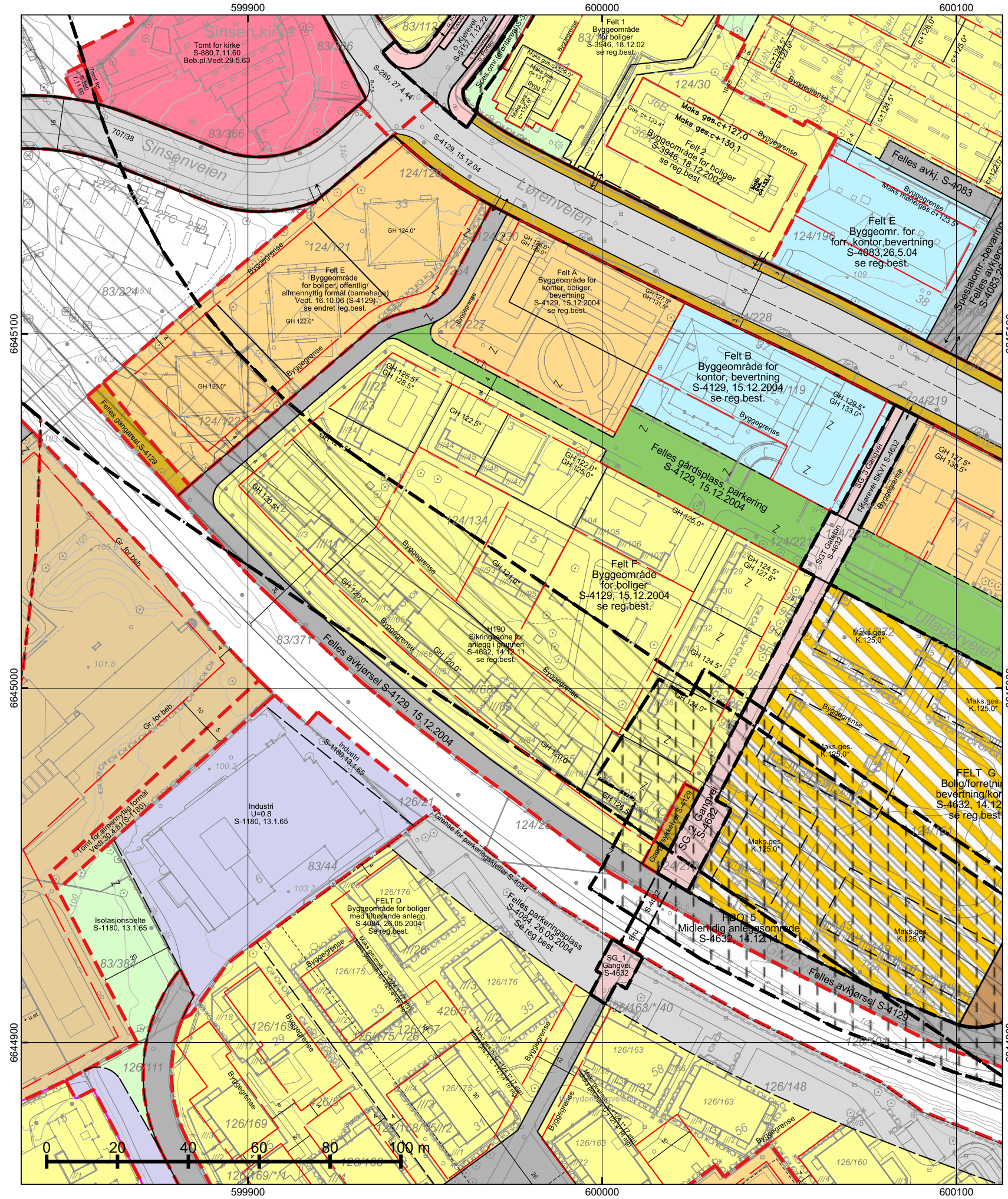
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147670/ 86519638
Deres ref.:
Adresse: Ullagerveien 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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: 23.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

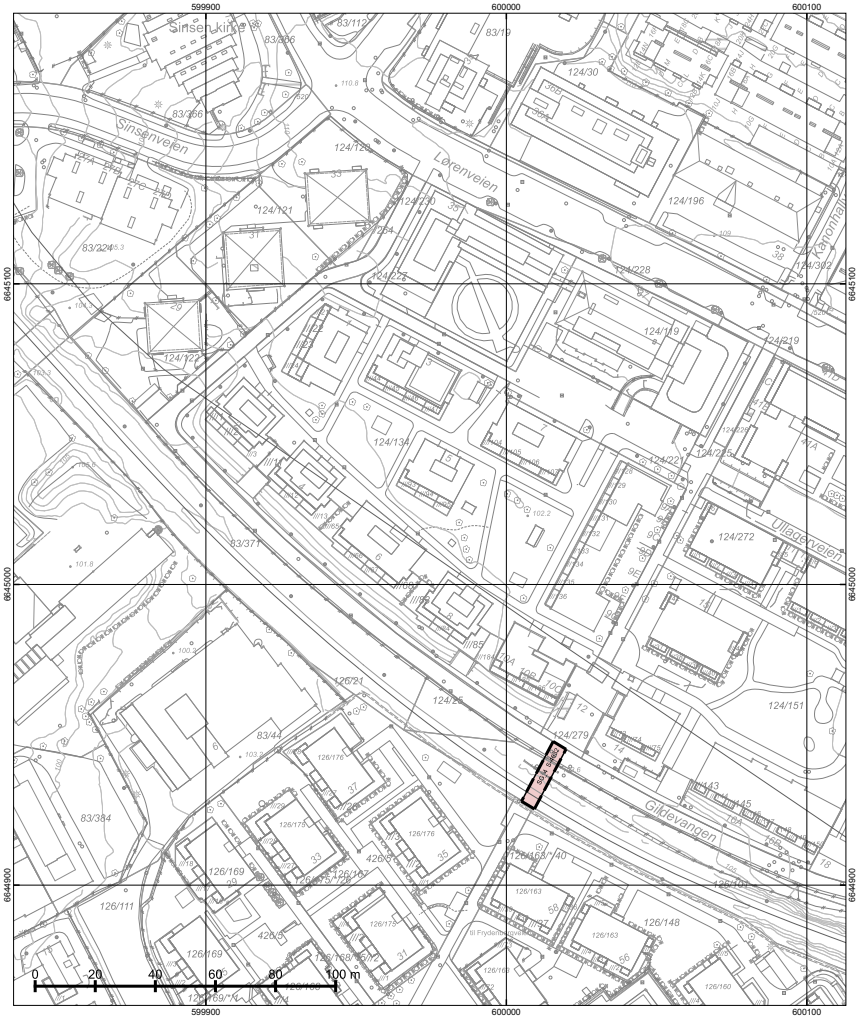
Reguleringskart

– 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 naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147670/ 86519638
Deres ref.:
Adresse: Ullagerveien 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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: 23.09.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147670/ 86519638
Deres ref.:
Adresse: Ullagerveien 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/134

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

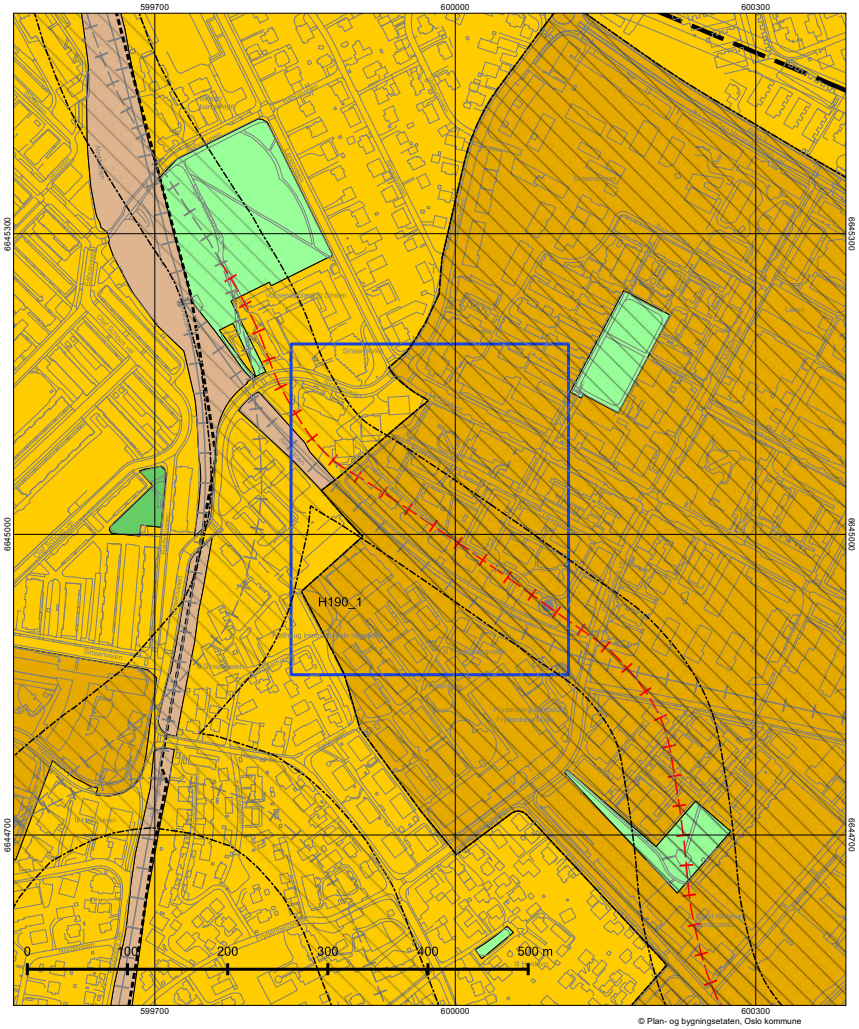
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 23.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147670/86519638
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 34-0196/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullagerveien 9F 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 134, snr 134 / Gnr 124, bnr 134, snr 210 (ideell andel 1/173) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no