

Ullagerveien 13



Velkommen til

Ullagerveien 13



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

LØREN | HØYT OG FRITT

Rålekker 3-roms topp- og hjørneleil. | Balkong på ca 20 kvm | Garasjeplass m. lader. | Designleilighet med HØY standard!

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 850,-
Totalpris	6 141 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 457,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Megler	Michelle Lehn Jensen
Telefon	458 84 505
E-post	m.lehn@nordvikbolig.no


life is a journey





Kort fortalt

Velkommen til Ullagerveien 13, en rålekker og påkostet topp- og hjørneleilighet i byggets 6. etasje. I 2024 ble både bad, kjøkken og overflater pusset opp med materialer av høy kvalitet. Boligen er innredet av en interiørarkitekt og fremstår som svært gjennomført med gode løsninger. Det medfølger i tillegg garasjeplass med lader i felles garasjekjeller.

Boligen ligger i et grønt og idyllisk boligområde midt på Løren med kort vei til "alt".

- Rålekker 3-roms selveier
- Hjørneleilighet med mye lys
- Stor og solrik balkong på 20 kvm
- Gode materialvalg av høy kvalitet
- Takhengt peis i stue
- Garasjeplass m/EL
- Omkledningsrom
- Delikat kjøkken med tidløst design
- Kort vei til alle servicetilbud på Løren
- Kort vei til T-bane
- Bod i kjeller

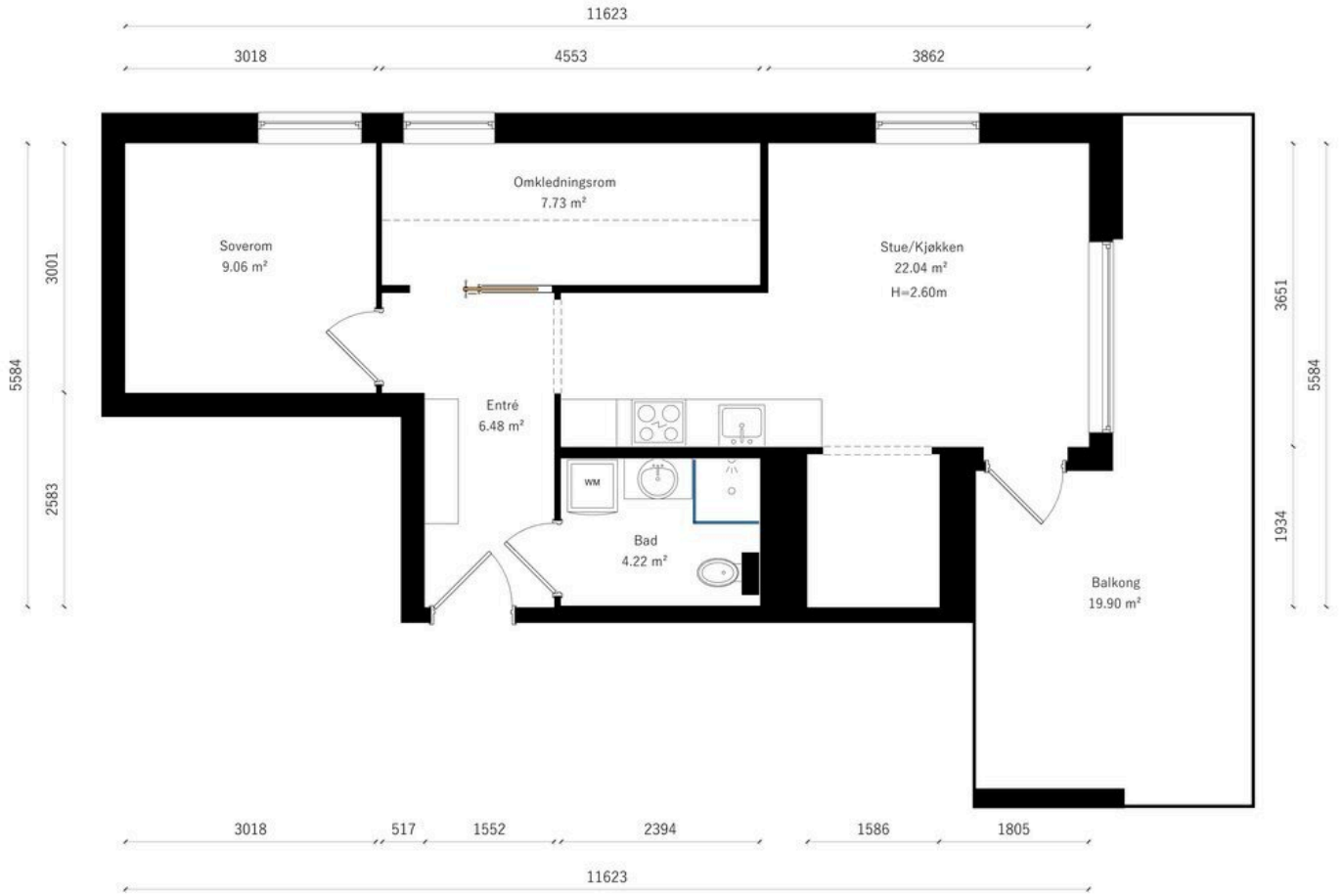
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue og omkledningsrom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.



Ullagerveien 13

6.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






SMEG














DRESDEN
GOLF LINKS


DRESDEN
GOLF LINKS








SANTA MARIA DE
CADAQUÉS
CATALUNYA






LE JARDIN



Informasjon

Ullagerveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0263/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 151, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lukas Dahl Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
750,- (Adm. gebyr garasjeplass)
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 154 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom, stue og omkledningsrom.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Leilighetens hjørnebeliggenhet gir en lys og luftig stue med vindusflater på tre sider, som slipper inn rikelig med naturlig lys. 1-stavs parkettgulv gir et fint preg, mens den stilfulle takhengte peisen blir et naturlig blikkfang i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og en spiseplass for hyggelige middager. Fra stuen er det flott utsikt mot de velstelte fellesarealene.

En elegant nisjéløsning med vinskap og hyller over er en fin detalj i stuen. I tillegg er det plassbygde skap med glassdører, hvor noen er sotede – perfekt for oppbevaring av servise og andre gjenstander.

Balkong
Leiligheten har en stor, delvis overbygget balkong på ca. 20 m^2, med flere soner for innredning. Her er det rikelig med plass til både loungeområde og spiseplass. Med takoverbygg og montert varmelampe kan balkongen nytes store deler av året. På sommerstid er det sol fra morgen og til ca. kl. 16:30. Dette er et ideelt sted for å slappe av på solrike sommerdager eller nyte lune kvelder utendørs.

Kjøkken
Ekslusivt kjøkken fra Sigdal med glatte fronter og en elegant kompositttbenkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet ble pusset opp i 2024 og veggen er malt i en behagelig, dus farge som skaper en lun atmosfære. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, innebygget stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ventilatoren er tilkoblet kanal, og kan styres via app på telefon. Det er installert komfyrvakt.

Bad
Delikat og flislagt bad med moderne løsninger. Badet har en nedsenket dusjnisje med innfellbare glassdører, servant med ett-greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeår, men har fått en oppgradering med flis-på-flis i 2024.

Soverom
Soverommet er en lun og avslappende sone med et mykt vegg-til-vegg-teppe (lagt løst over parketten). Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og gir en behagelig atmosfære for en god natts søvn.

Omkledningsrom
Romslig omkledningsrom med vegg-til-vegg-teppe (lagt løst over parketten) på

gulvet. Her er det en innebygget garderobeløsning med god plass til klær, sko og personlige eiendeler.

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv, store garderobeskap og et stort helfigurspeil som både gir en romslig følelse og et stilrent uttrykk. Her får man med en gang et godt førsteinntrykk av boligen!

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 232 cm. bred og er
merket 126. Det er montert elbillader på plassen. Ved tildeling av plass fakturer forretningsfører et administrasjonsgebyr på kr. 750,-. Fellekostnader på kr. 200,- betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

Garasjeplassen er tinglyst som en andel i realsameie på leilighetens grunnbok.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, faglært familievenn utførte udokumentert arbeid.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Installerte nye stikkontakter og la til ekstra lysbryter for å styre lys i stue. Arbeid utført av BoligElektrikeren.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ladeboks ved parkeringsplass - allerede installert før jeg tok over boligen.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Åpnet mellom gammel, intern bod og kjøkken/stue, samt åpnet opp mellom entre/gang og kjøkken. Lagt nytt gulv (en-stavs parkett), samt laget en "nisje" i stua med innebygget vinkjøleskap og hyller over.

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Balkongdør fra 2016 med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate.

TG3 Store eller alvorlige avvik
Sprinklerhode i omkledningsrommet ligger delvis i konflikt med en innkassing og bør utbedres

TG2 Avvik som kan kreve tiltak
- Vinduene er malt og dekker ikke helt, med flere riper og småskader. Malingen ser ut til å slippe fra underlaget blant annet på håndtak (gjelder stue)
- Maling på balkongdør slipper og har riper og småskader og det er løse skruer i dørhåndtak
- Litt gjenstående pussing av sparkel og maling av flater stedvis på vegg og i himling
- Ødelagt/bøyd låsebeslag til soverommet. Ripe i malingen på skyvedøren til omkledningsrom
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Koketoppen er sprukket. Koketoppen fungerer likevel i følge eier

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.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Taklampe i stue
- Veggmontert speil i gang

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiet styret skal underrettes om alle leieforhold.

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.

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Fjernvarme og strøm til fellesarealene, samt seksjonene: Faktureres, avleses og avregnes fra ekstern leveranør Eviny. Løren Stasjon har pålagt sine seksjonseiere å stå ansvarlig for og som mottakere av energifakturaer i henhold til avtalen sameiet har med Eviny. Seksjonseier har derfor ikke anledning til å føre abonnementet over på eventuelle leietakere etc.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 185 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 457,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, garasjeplass (lading kommer i tillegg), internett (Altibox), felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, trappevask, forretningsførsel m.m.

Herav:
Altibox flex kr. 369,-
Felleskostnader kr. 1 888,-
Garasje kr. 200,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 458 311,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 833 244,- 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.

Løren Stasjon Eierseksjonssameie, orgnr. 918161368

Om sameiet

Sameiet består av 6 bygninger med til sammen 200 seksjoner.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918 161 368.
Anleggseiendommen Løren Stasjon Parkeringssameie, gnr. 124, bnr. 271 i Oslo kommune er et tingsrettslig realsameie. Kostnader knyttet til driften av anleggseiendommen fremkommer som et avdelingsregnskap i eierseksjonssameiets regnskap.

Hjemmeside www.lorenstasjon.no inneholder nyttig informasjon.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

Ingen langsiktig gjeld registrert for selskapet.

Fellesformue
Kr 23 393,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Jf. husordensregler.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP1942138.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 274 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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 og Løren. 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, så her vil du kunne bo med kort avstand til det du trenger i hverdagen.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren

Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og 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 virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, Boots apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), 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 må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. 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 restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, 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. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Se http://www.okernloren.no/2020/06/16/si-din-mening-om-planforslagene-for-lorenbanen/ Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye Tøyenbadet er også planlagt ferdig i 2024.

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

Løren i korte trekk:
- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
- Her får du i «pose og sekk» med både hyggelig, tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.02.2017. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eier har tatt ned vegg til opprinnelig bod (i stuen). Boden er gjort om til en nisje og er del av stuen. Denne endringen med tillagt areal og bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent hos kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes til varig opphold og at rommet må brukes som bod/midlertidig oppbevaring og evt. tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning igjen. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4632, datert 14.12.2011. 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/151/35:
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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/12507

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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/12507

301/124/271:
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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/12507

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:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den

siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/12507

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik markedspakke inkl Finn, Hjem og Nordvik.no kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar (alle for prisen av en) kr. 2 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 398,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 998,- 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 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45884505

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Ullagerveien 13

Ullagerveien 13

Nabolaget Løren - vurdert av 376 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	628 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.)	743 elever, 38 klasser	13 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	661 elever, 48 klasser	12 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	506 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole		25 min
Valle Hovin videregående skole		5 min

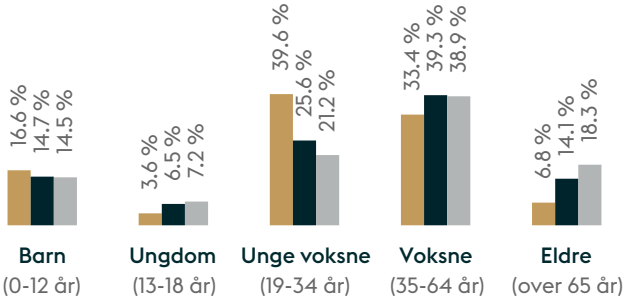
Offentlig transport

Løren T	Linje 4	1 min 0.1 km
Løren T	Linje 4B	1 min 0.1 km
Sinsenterrassen	Linje 17	14 min 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år)	91 barn	2 min 0.1 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år)	58 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å...	27 barn	4 min 0.3 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 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	7 min
Refstad. Roseveien ballplass.	8 min
STERK treningssenter	1 min
EVO Løren	2 min

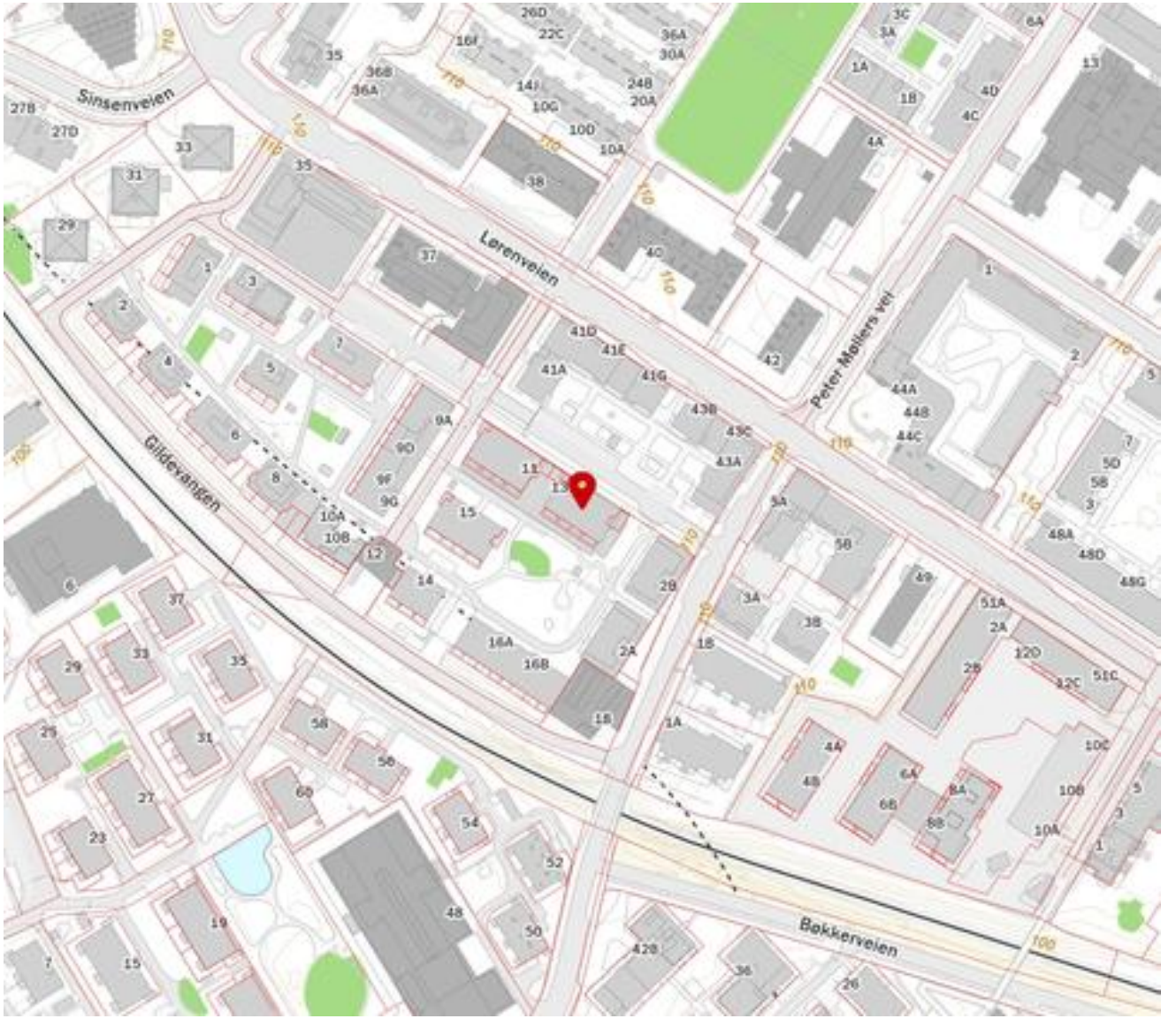
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ullagerveien 13, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 151, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 13722-2998 Referansenummer: DA5943

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate. Underliggende betong er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Balkongen er på ca. 20 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett i stuen. Fliser i gangen. Vegg til vegg teppe i soverommet (lagt løst på parkett). Vegg til vegg teppe i omkledningsrommet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Glatte innerdører med terskler. Malt skyvedør til omkledningsrommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis på badet på 2024.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet. Stue: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er montert lekkasjestoppere i skapet. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Bad: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i gang og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

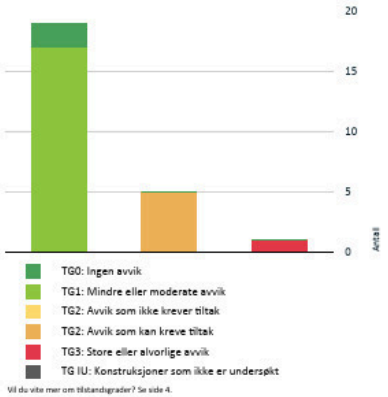
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har tatt ned vegg til opprinnelig bod. (I stuen). Boden er gjort om til en nisje og er del av stuen.

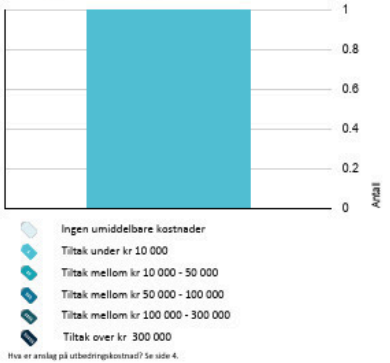
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Kjøkken > 6. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, tepper, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Stuen: 2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjelder stuen: Vinduene er malt. Malingen dekker ikke og det flere riper og småskader i malingen. Malingen ser ut til å slippe fra underlaget blant annet på håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaske, slipe, pusse og eventuelt male på nytt.

TG 1 Vinduer - 2

Omkledningsrom: 3- lags isolerglass i trerømme. Kombinasjon av vindu med topphengsling og fastkarmsvindu. Soverom: 2- lags isolerglass i trerømme. Kombinasjon av vindu med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvindu.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Maling slipper og har riper og småskader.

Løse skruer i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaske, pusse, male på nytt.

Skru fast dørhåndtak.



Løse skruer i dørhåndtak.



Småskader i maling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende betongplate. Underliggende betong er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Balkongen er på ca. 20 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Det er noe bruksslitasje på platting.

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett i stuen. Fliser i gangen. Vegg til vegg teppe i soverommet (lagt løst på parkett). Vegg til vegg teppe i omkledningsrommet. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Tilstandsrapport

Stue: Malte vegg- og himlingsflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt gjenstående pussing av spørkel og maling av flater stedvis på vegg og i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pusse og male.



Spørkel i himling i stuen.



Ujevn spørkel i stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 2 Innvendige dører

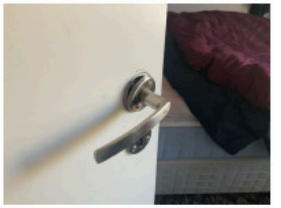
Glatte innerdører med terskler. Malt skyvedør til omkledningsrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ødelagt/bøyd låsebeslag til soverommet. Ripe i malingen på skyvedøren. Se bilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte beslag. Pusse og male dør.



Bøyd beslag.



Ripe på dør.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis på badet på 2024.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 42 mm. Høyde på terskel er ca. 0 (null) mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/muggluft. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Koketoppen er sprukket. Koketoppen fungerer likevel i følge eier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det kan ikke utelukkes at koketoppen må byttes.

Tilstandsrapport



Sprekk i kkoketopp.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet. Stue: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er montert lekkasjestoppere i skapet. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Bad: Skjult anlegg.



Rørskap i stuen.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i gang og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Byggeår.

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

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

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2017 som gjelder installasjon i leilighet. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 3 Brannteknisk forhold

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannsluknings-apparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Sprinklerhode i omkledningsrommet ligger delvis i konflikt med en innkassing. Se bilde. Bør utbedres. Kontakt kompetent rørlegger for vurdering.

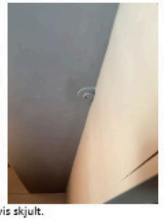
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprinklerhode er delvis skjult.

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. etasje	52			52	20
Kjeller		6		6	
SUM	**52**	**6**			**20**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue, omkledningsrom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,60 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 20 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Boden er merket med B 36.

Bod er påvist av eier og merket med seksjonsnummer/andelsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 232 cm. bred og er merket 126. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har tatt ned vegg til opprinnelig bod. (I stuen). Boden er gjort om til en nisje og er del av stuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Lagt flis på flis i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Lukas Dahl Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	151		35	8275 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Ullagerveien 13

Hjemmelshaver
Haugen Lukas Dahl

Eierandel
52 / 12507

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema i Lørenveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4632.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Ullagerveien 13, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 151
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DA5943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Løren

Oppdragsnr.
21-0263/24

Selger 1 navn
Lukas Dahl Haugen

Gateadresse
Ullagerveien 13

Poststed
OSLO

Postnr
0585

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 89457155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 21-0263/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Faglært familievenn utførte udokumentert arbeid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installerte nye stikkontakter og la til ekstra lysbryter for å styre lys i stue.
Arbeid utført av: BoligElektrikeren

Filer
Kundeportal.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladeboks ved parkeringsplass - allerede installert før jeg tok over boligen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0263/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Åpnet mellom gammel, intern bod og kjøkken/stue, samt åpnet opp mellom entre/gang og kjøkken. Lagt nytt gulv (en-stavs parkett), samt laget en "nisje" i stua med innebygget vinkjøleskap og hyller over.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 21-0263/24

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 21-0263/24

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.02.25
Vår ref.: 4257 / 35

Boligopplysninger

seksjon	35	**Bolignr**	H0602
Boligselskap	4257 Løren Stasjon Eierseksjonssameie	**Etasje**	6.etg
Adresse	Ullagerveien 13, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Lukas Dahl Haugen	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 25.02.25: kr 2 457,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Altibox Flex	369	369	369	369	369	369
Felleskostnader	1 888	1 888	1 888	1 888	1 888	1 888
Garasje	200	200	200	200	200	200
Total	2 457	2 457	2 457	2 457	2 457	2 457

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4257 Løren Stasjon Eierseksjonssameie (orgnr. 918161368)
Antall enheter	200
Styrets e-post	styret@lorenstasjon.no
Styreleder	Emma Jessica Ira Leufstedt (46306419)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise Bolig SP1942138.1.2 / Garasje SP2016839.1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/151
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2024

Gjeld kr 0,00 **Andre inntekter** kr 947,00

Formue kr 23 393,00 **Utgifter** kr 0,00

Merknader

Eierskiftegebyr parkering: kr 750,- ink. mva. Dette gebyret gjelder kun dersom parkeringsplassen selges alene, og ikke sammen med boligseksjonen.

Hendvendelser til styret: styret@lorenstasjon.no

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Dokumener som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024 , årsberetning med regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/husordensregler. Bruksreglement for Løren Stasjon Parkeringssameie. Flytteskjema energitjenester Eviny.

Dyrehold: Se husordensreglene pkt 2.4 og 10.1

TV og Bredbånd: Sprøsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

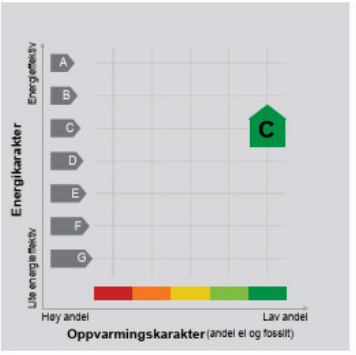
Fjernvarme og strøm til fellesarealene, samt seksjonene: Faktureres, avleses og avregnes fra ekstern leveranør Eviny. Vi gjør spesielt oppmerksom på at seksjonseier selv er ansvarlig for å melde eierskifte til Eviny på vedlagte flytteskjema. Løren Stasjon har pålagt sine seksjonseiere å stå ansvarlig for og som mottakere av energifakturaer i henhold til avtalen sameiet har med Eviny. Seksjonseier har derfor ikke anledning til å føre abonnementet over på eventuelle leietakere etc.

Hjemmeside www.lorenstasjon.no inneholder nyttig informasjon. Her finnes også skjema som skal benyttes for å melde uleie av leilighet eller p-plass til styret.

Tilknyttet parkeringsplass: 126 EL

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagervelen 13
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300449620
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	d401f3b1-0b1b-4d85-a6fd-14eb02bd5c6d
Dato	12.01.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie avholdes ved digital avstemming. Link til avstemmingen sendes ut 24 mai. Avstemmingen avsluttes 25.5.2023 kl.12.00.
Spørsmål og innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 19.5.23, styret@lorenstasjon.no

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å signere protokollen.
   Godkjenning av de stemmeberettigede, møteinnkallingen og sakslisten.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2022**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2022**
   Styret foreslår overføring av årets resultat kr 1 096 470 til konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   A) Styrehonorar for LSE, forslag om kr. 281 000 eks. arbeidsgiveravgift.
   B) Styrehonorar for LSP, forslag om kr. 38 500 eks. arbeidsgiveravgift.
   Styrets kommentar til forslaget, se etter regnskapet.

5. **FORSLAG**
   A) Vaskestasjon for sykler.
   B) Infrastruktur Elbillading.
   C) Endring av vedtektenes 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.
   Forslagene er tatt inn etter regnskapet.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 1 år.
   B) Valg av 1 styremedlem for 1 år.
   C) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
   D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
   Kandidater tatt inn etter forslagene.

Oslo, 3.5.2023
Styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslag og stemmerett.
I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemning blant boligseksjonene med én stemme pr seksjon. I saker som bare berører næringsseksjonene, foretas avstemming blant næringsseksjonene etter sin forholdsmessige brøk. For saker som direkte berører Løren Stasjon Parkeringssameie stemmes det med 1/168 per p-plass.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den digitale avstemmingen.

ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Etter årsmøte 2. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Kristoffer Emberland	2022-2023
Styremedlem:	Emma J.I. Leufstedt	2022-2024
Styremedlem:	Håkon Sørbøen Larsen	2022-2024
Varamedlem:	Berge Stillingen	2022-2023
Varamedlem:	Ida Worum Diederiks	2022-2023

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET
Eiendommen:
Sameiet består av 6 bygninger med til sammen 200 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr.124, og bruksnr.151 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918 161 368.

Anleggseiendommen Løren Stasjon Parkeringssameie, gnr. 124, bnr. 271 i Oslo kommune er et tingsrettslig realsameie. Kostnader knyttet til driften av anleggseiendommen fremkommer som et avdelingsregnskap i eierseksjonssameiets regnskap.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdservice AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:
Sameiet har avtale med Viken Fiber AS, telefon: 22 45 45 00.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1942238.1.5.
Parkeringssameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP2016839.1.3.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

- Det er i perioden avholdt 14 styremøter, i tillegg til behandling av saker fortløpende. Styret mottar over 100 eposter i måneden fra seksjonseiere, leietakere, leverandører, osv. Styremedlemmer har også i perioden deltatt på styremøter hos Løren Velforening.
- Styret har hatt oppfølging av seksjoners eierskifter og utleie med navneendringer, samt bestilling av nye og sletting av tapte nøkkelbrikker. Alle nøkkelbrikker krever oppfølging med registrering og fakturering til seksjonseier.
- Brannalarmer utløses til tider pga. matlaging, med mer. Seksjonseier vil ved gjentatte tilfeller av "falsk alarm" motta faktura som dekker sameiets kostand ved utrykning fra Securitas og/eller Brann- og redningsetaten. Det har i perioden også vært røyk utvikling to ganger, men kun mindre skader. Dette har vært i sammenheng med uforsiktig matlaging.
- HMS har blitt strengere det siste året og styret har laget en HMS-plan i samarbeid med Styret.com. Der følges HMS opp fortløpende og det ligger til enhver tid en plan på hva som skal gjøres/sjekkes, og servicerapporter legges opp i portalene.

- Styret har etablert egne parkeringsplasser for MC. Kontakt Styret for ønske om leie.
- Styret har etablert nøkkelskap med utlånsmulighet via styret@lorenstasjon.no for bomnøkkel. Nøkkel skal ikke hentes uten at det er avtalt med Styret. Dette har fungert godt.
- Gjennomført service på brannslukningsapparater i fellesområdene, og har kjørt tre eller fire runder med tilbud om service på personlige apparater. Dette har vært en suksess som vi har fått gode tilbakemeldinger på. Mange utnyttet seg av tilbudet. PS! Husk at seksjonseiere selv er ansvarlig for å ha fungerende slukkemiddel og at de som fulgte med leilighetene ved salg ikke lenger er godkjente (5 års varighet). Styret har også signert en avtale med Bygårdsservice hvor de årlig kontrollerer og skifter ut slukkemiddel i fellesområdene.
- Styret har gjennomført en større skadedyrssak. Det er utlevert feller som skulle plasseres i seksjoner og boder for så å leveres inn på gitt dato. Dette var det dessverre mange som ikke fulgte opp, og Styret måtte gjennomføre en ekstra runde. Dette skapte utrolig mye unødvendig ekstraarbeid. Det ble gjort en god del funn noe som gjorde at vi kollektivt iverksatte tiltak for å kvitte oss med problemet i Sameiet før det vokste og ble helt ukontrollerbart. Det bør på sikt gjøres ny kontroll.

Opplæring av nytt styre

Perioden startet med en grundig gjennomgang av bygningsmasse og de tekniske rommene. Samt innføring i våre datasystemer og leverandører.

Postkasse skilt, og hvem som bor her

Styret har gjennomført kontroll av postkasseskilt opp mot oversikt over leietakere. Dette er viktig slik at rette personer blir holdt informert for eksempel ved garasjevask eller komprimatorbil, men også slik at man blir informert løpende. Det følger av vedtektene at Styret skal informeres om utleieforhold, og det er altså er brudd på vedtektene dersom man lar dette være. I tillegg er det bestemt hvilket type skilt som skal benyttes på postkassene slik at dette området holdes kontrollert og hyggelig for alle.

Plassering av kapitalreserver

Styret har etter anbefaling fra Sebra Forvaltning, nå Bori BBL, spredd fri kapitial på plasseringskonto og sparekonto for høyere avkastning da Sameiet har en del kapital.

Sprekker i konstruksjon

Det ble tidlig i 2023 gjort observasjon av sprekker i veggen i garasjeanlegget. Dette er fulgt opp som reklamasjon mot Selvaag. Ettersom dette er en avansert reklamasjon med behov for spesialkompetanse har Styret engasjert Bori som konsulent for å følge opp reklamasjonen. Det pågår her en prosess mellom LSE og Selvaag hvor det har vært gått flere befaringer og kommunikasjon frem og tilbake. Styret følger opp saken med vår konsulent som eventuelt engasjerer juridisk og/eller byggfaglig kompetanse for å ivareta sameiets interesser. Til informasjon så har Styret ingen indikasjon på at sprekkene medfører noen fare.

Hærverk
- Det var i en periode utfordringer hærverk og uønsket opphold i inngangspartiene. Etter det ble montert kameraovervåkning i inngangspartiene etter årsmøtet 2021 har dette problemet forsvunnet. Det har i perioden vært mindre hendelser, men stort sett har vi hatt meget god kontroll på hærverk og andre fanterier.

Vaskefirma
- Det ble skiftet vaskefirma i 2021 da det var misnøye med vaskeresultat og oppfølgning fra leverandør. Det ble foretatt befaring og vurdering av fem forskjellige tilbydere. Dessverre har det vist seg at ny leverandør ikke leverer godt nok. Til tross for gjentatte klager og dokumentering er fremdeles ikke Styret fornøyd med status. I perioden 22-23 ansatte vaskefirma en ny ansvarlig og kvaliteten tok seg opp, men over tid har vaskingen igjen blitt dårligere. Neste Styret vil følge opp dette videre i neste periode ved å skifte leverandør på nytt.

Garasjeport
- Det har i perioden ikke vært noen påkjøringer av garasjeporten. Det er veldig bra, men igjen oppfordrer vi til forsiktighet slik at noen slipper uhell. Det er røde varsellamper som blinker når porten går ned, ikke kjør inn når disse blinker.

Avfall/Søppel
- Feil bruk av avfallsnedkast medfører betydelige ekstrakostnader for sameiet. Det er viktig at avfall aldri blir hensatt utenfor sameiets nedkast. Er det fullt, må man gå til neste nedkast! Det ser vært sjeldent at alle er fulle. Hensatt søppel blir ofte dratt utover av skadedyr og fugler. Opprydding må så gjøres av vaktmester som selvsagt tilleggsfakturerer for dette. Klarer vi å identifisere noen som hensetter søppel vil vedkommende/seksjonseier bli fakturert for kostanden det påførte sameiet. Styret oppfordrer alle til å si ifra dersom en ser noen hensette søppel hos oss.
- Styret har også i denne perioden jobbet mye med problemene i forbindelse med søppel i sameiet, og vi mener problemet har blitt mindre, til tross for at dette fremdeles er et problem i sameiet.
- Et av tiltakene vi har gjort er å dele ut nøkler til frivillige som ønsker å bidra positivt. Vi mener dette, sammen med jevnlig informering og ny skilting har bidratt til å forbedre problemet.

Energiregnskap
- Eviny Thermo (tidligere BKK Energitjenester) ivaretar felles energiregnskap for Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie. Kostandsfordelingsnøkkel er nedfelt i sameiets vedtekter. Eviny skal utfakturerer etter månedlig elektronisk avlesning. Ved salg av leilighet er det selgers plikt å melde eiendomsoverdragelse til Eviny med navneendring og henvisning til kundenummer som er oppført på faktura fra Eviny.
- Fjernvarmen er å anse som en del av felleskostnadene selv om de kreves inn av en tredjepart. Av den grunn skal kundeforholdet med Eviny stå på seksjonseier og ikke leietakere i sameiet. Styret jobber fremdeles med å kreve inn utestående krav som leietakere ikke har betalt til Eviny. Sameiet har måttet dekke kostanden midlertidig.

- Styret følger også kontinuerlig opp Eviny for å sikre en forutsigbar fakturering og at avtalen om månedlig fakturering blir overholdt og hver enkelt seksjon får tilbakeført sin andel som følge av kompensasjonsordningen for høye energipriser.
- Det har vært store problemer med Eviny Thermo i perioden. Problemene de har hatt skal være løst og Styret forventer at dette fungerer fremover, men følger nøye med på situasjonen. Det er anslått at det vil koste rundt kroner 10.000,- å skifte leverandør til en annen. Dette er hovedgrunnen til at vi valgte å ikke gjøre dette i vinter.

Vannmålere næring Peter Møllers vei 2
- Sameiet har siden høsten 2020 hatt en pågående sak med næringsseksjonene i Peter Møllers vei 2 grunnet manglende vannmålere for næringsseksjonene. Etter kommunens krav og sameiets vedtekter har næringsseksjonene krav til vannmåler for kaldt/varmt forbruksvann. Styret har pålagt installasjon av vannmåler for næring, mens for boligdelen av sameiet vil fortsatt vann- og avløpsgebyr beregnes etter areal. Boligdelen har ikke samme krav til vannmåler. Siste status er at næringsseksjonene per 5.4.2022 har sagt at vannmålere blir installert innen kort tid. Styret vil følge opp saken til næring er i tråd med sameiets vedtekter.
- Dessverre er denne saken fremdeles ikke ferdig løst. Styret har gjort en avtale med næringsseksjonene og Selvagg Utleie om fordeling av kostnader ved å installere vannmåler etter krav fra kommunene, men det har vist seg å være svært krevende å få noen til å utføre jobben. Det arbeides i dag med ny rørleggerbedrift for å utføre.

Sykkelbur
- Styret hadde planer om å installere sykkelvask/verksted i perioden. Dette ble også utredet og vi hentet inn priser. Dessverre opplevde vi en bølge av sykkeltyverier i perioden. Styret så det på som sin oppgave å sørge for sikkerhet, og det ble besluttet å installere låsbare bur rundt sykkelstativene for å sikre sykler. Etter dette har vi ikke hørt om at noen sykler er stjålet. Sykkeltyveriene medførte også skader på sameiets bygninger i forbindelse med innbruddene. Styret ønsker å fortsette arbeidet med å anskaffe sykkelvask/service stasjon i neste periode. Styret fikk innvilget økonomisk støtte fra Oslo Kommune som dekket 20% av kostnadene.

Elbilladere
- Styret har besluttet å innhente tilbud fra vår ladeleverandør Elaway for opplegg for infrastruktur for elbillader til alle parkeringsplasser i garasjen. Det er også søkt om støtte til infrastrukturen fra Oslo kommune. Saken vil bli lagt frem for årsmøte (se egen sak). Dersom saken blir vedtatt, vil hver enkelt eier av p-plass kunne bestille og selv betale for ladestasjon på sin plass i fremtiden. Det vil være betydelig raskere levering og mindre administrasjon for styret enn ved dagens løsning.
- Styret har jobbet med å få installert infrastruktur og økonomisk løsning for dette gjennom perioden. Saken var mer eller mindre ferdig utarbeidet og klar for installering når man støter på problemstilling rundt produsenten av Easee-ladestasjoner. Styret ønsker nå å installere en nøytral infrastruktur som gjør at eiere av p-plasser kan velge type ladestasjon. Styret ønsker fremdeles å benytte Elaway som tilbyder av tjenestene, men velger en annen leverandør av infrastrukturen da deres tilbud viste seg å inneholde mange feil og mangler. Dette har vært et stort og krevende arbeid som dessverre har tatt alt for lang tid.

Uteområder/grøntområder

- Styret har fortsatt fokuset på å bedre vedlikeholdet og oppfølgingen av våre grøntområder slik at områdene blir tilstrekkelig ivaretatt.
- Det er forsøkt å etablere en frivillig hagegruppe hvor tanken var at denne gruppen kunne disponere over et budsjett for å oppgradere/vedlikeholde hage. Dessverre døde gruppen fort ut. Styret har laget en mer detaljert skjøtselsplan i samråd med gartner fra Bygårdsservice som de vil følge i sommer. Styret ønsker fremdeles både forslag og andre initiativ rundt hage/fellesområde ute.

PostNord - Pakkeautomater

Sameiet fikk en forespørsel fra Postnord om å sette opp pakkeautomater og disse er nå utplassert på næringsseksjonenes eiendom. Styret ønsker å prøve dette i en periode for å se hvordan det funker. Siden både postkontoret på Meny og PostNord-kontoret ble lagt ned så vil dette mest sannsynlig bli et populært tilbud. Hvis det blir veldig populært så finnes det mulighet for å sette opp enda flere pakkeautomater.

Styrets planlagte aktiviteter i 2023

1. Styret vil fortsatte vedlikehold av inngangspartier på de byggene som ble sist overtatt (Gildevangen 16 og 14). Det vil også monteres hjørnebeskyttere for å unngå skader fremover.
2. Styret ser på løsning for sykkelvask/service stasjon.
3. Styret jobber med oppgradering av uteområdene.
4. Utbygging av infrastruktur for fremtidig elbilladestasjoner i garasjeanlegget. Dette også for å tilfredsstille offentlige krav.
5. Innhente pris og gjennomføre en fasadevask ettersom det er noen år siden byggene var nye.
6. Opprydding i sykkelpark på lik måte som i 2021, informasjon rundt dette kommer nærmere sommeren.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 1 096 470 for eierseksjonssameiet og parkeringssameiet.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Årsresultatet for 2022 er fordelt iht. vedtektene på følgende måte:

Egenkapital bolig:	813 041
Egenkapital næring:	223 548
Næring utbetalt 202	-400 000
Egenkapital parkering:	59 881

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.
Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, og gir et positivt årsresultat på kr 48 305.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes med 13%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 23,4%.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo,3.5.2023

Styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og
Løren Stasjon Parkeringssameie

Kristoffer Emberland/s/
Styreleder

Emma J.I. Leufstedt/s/
Styremedlem

Håkon Sørbøen Larsen/s/
Styremedlem

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Løren Stasjon Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.096.470. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisoren AS

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 3. mai 2023
Revisoren AS
Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

2022

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		5 114 377	5 096 600	5 077 911
Parkering og garasje		403 200	403 200	403 200
Kabeltv/bredbånd		909 720	909 700	909 720
Sum inntekter		**6 427 297**	**6 409 500**	**6 390 831**
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	331 460	327 999	285 250
Driftskostnader	3	3 365 289	3 607 500	3 507 792
Vedlikeholdskostnader	4	815 844	1 279 999	723 198
Honorarer	5	322 093	323 500	319 620
Forsikringer	6	447 605	524 900	426 224
Andre kostnader	7	59 581	90 499	78 425
Sum kostnader		**5 341 871**	**6 154 397**	**5 340 509**
Driftsresultat		**1 085 426**	**255 103**	**1 050 322**
Finansinntekter	8	11 559	1 000	11 828
Finanskostnader		515	0	33
Sum finansinnt.- og kostnader		**11 044**	**1 000**	**11 794**
Resultat		**1 096 470**	**256 103**	**1 062 116**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Resultatregnskap desember 2022

	Bolig Virkelig	Næring Virkelig	Boder Virkelig	Sum Sameiet Virkelig	Parkering Virkelig	Ullagervn. 11 Virkelig	Sum Virkelig
Inntekter:							
Fellesutgifter	4 663 692	351 540	2 232	5 017 464	0	96 913	5 114 377
Parkering og garasje	0	0	0	0	403 200	0	403 200
Kabel-TV, bredbånd, internett	909 720	0	0	909 720	0	0	909 720
Sum inntekter	**5 573 412**	**351 540**	**2 232**	**5 927 184**	**403 200**	**96 913**	**6 427 297**
Kostnader:							
Lønnskostnader	274 509	16 340	676	291 525	39 935	0	331 460
Driftskostnader	3 213 744	56 621	0	3 270 365	48 233	46 691	3 365 289
Vedlikeholdskostnader	537 131	11 843	179	549 153	216 725	49 966	815 844
Honorarer	303 117	17 976	744	321 837	0	256	322 093
Forsikringer	385 296	22 934	949	409 179	38 426	0	447 605
Andre kostnader	56 974	2 504	104	59 581	0	0	59 581
Sum kostnader	**4 770 771**	**128 218**	**2 651**	**4 901 639**	**343 319**	**96 913**	**5 341 871**
Driftsresultat	**802 641**	**223 322**	**-419**	**1 025 545**	**59 881**	**0**	**1 085 426**
Finansinntekter	10 884	648	27	11 559	0	0	11 559
Finanskostnader	485	29	1	515	0	0	515
Sum finansinnt.- og kostnader	**10 399**	**619**	**26**	**11 044**	**0**	**0**	**11 044**
Resultat	**813 041**	**223 941**	**-393**	**1 036 589**	**59 881**	**0**	**1 096 470**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		50 682	51 721
Andre kortsiktige fordringer	9	23 169	4 717
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	279 337	257 518
Bank	11	7 299 029	6 462 398
Sum omløpsmidler		**7 652 217**	**6 776 355**
Sum eiendeler		**7 652 217**	**6 776 355**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	6 515 479	5 878 890
Annen egenkapital	13	532 673	472 792
Sum egenkapital		**7 048 152**	**6 351 682**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		415 812	298 410
Forskuddsbetalte felleskostnader		121 412	49 413
Annen kortsiktig gjeld	14	66 842	76 850
Sum kortsiktig gjeld		**604 065**	**424 673**
Sum gjeld og egenkapital		**7 652 217**	**6 776 355**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		7 652 217	6 776 355
Kortsiktig gjeld		604 065	424 673
Sum Arbeidskapital		**7 048 152**	**6 351 682**

Oslo, 03.05.2023
I styret for Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Kristoffer Emberland/s/	Emma Jessica Ira Leufstedt/s/	Håkon Sørbøen Larsen/s/
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	36 025
Arbeidsgiveravgift garasje	4 935
Styrehonorar	255 500
Styrehonorar garasje	35 000
Sum lønnskostnader	**331 460**

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	6 639
Kontingent Løren Velforening	180 504
Nøkler og postkasseskilt	10 353
Renhold	420 955
Renovasjon	586 008
Strøm/nettleie	-9 926
Tv, bredbånd	911 508
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	56 149
Vaktmestertjeneste	311 454
Vann og avløpsavgift	891 645
Sum driftskostnader	**3 365 289**

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernanlegg	125 259
Vedlikehold bygninger	118 787
Vedlikehold elektrisk anlegg	4 133
Vedlikehold garasjeanlegg	150 528
Vedlikehold heis	94 926
Vedlikehold uteanlegg	165 142
Vedlikehold ventilasjon	155 758
Vedlikehold vvs	1 313
Sum vedlikeholdskostnader	**815 844**

Note 5 Honorarer

Andre honorar	43 374
Forretningsførsel	264 969
Revisjonshonorar	13 750
Sum honorarer	**322 093**

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie IF	447 605
Sum forsikring	**447 605**

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	14 338
Datakostnader	30 579
Diverse kostnader	1 360
Heis-/alarmtelefon	11 304
Porto/kopi/arkiv	2 000
Sum andre kostnader	**59 581**

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	1 765
Renteinntekt, bank	9 794
Sum finansinntekter	**11 559**

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

Avregning Ullagerveien 11	17 713
Elbil lading des.22	5 456
Sum andre kortsiktige fordringer	**23 169**

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

IF. 1 halvår 2023	241 395
Lettstyrt 2023	12 195
Heis / Brannalarm 1 kvartal 2023	10 747
Beredskapsavtale borttauing 2023	15 000
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	**279 337**

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto 9666.01.46544	5 263 432
Særvilkår HB 8397.11.17195	2 035 598
Sum bankinnskudd	**7 299 029**

Note 12 Egenkapital

Løren Stasjon Eierseksjonssameie	**01.01.2022**	**Bevegelse**	**31.12.2022**
Bolig	4 842 369	813 041	5 655 410
Næring	1 036 521	223 548	
Næring utbet. 2022		-400 000	860 069
Sum egenkapital	**5 878 890**	**636 589**	**6 515 479**

Note 13 Annen Egenkapital

Løren Stasjon Parkeringssameie	**01.01.2022**	**Bevegelse**	**31.12.2022**
Parkering	472 792	59 881	532 673
Sum annen egenkapital	**472 792**	**59 881**	**532 673**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Avs. Strøm sept-des.	21 217
Ren Service feil kreditert	45 625
Sum annen kortsiktig gjeld	**66 842**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	5 096 600	5 114 377	5 096 600	5 077 911
Parkering og garasje	403 200	403 200	403 200	403 200
Kabel-TV, bredbånd	909 700	909 720	909 700	909 720
Sum inntekter	**6 409 500**	**6 427 297**	**6 409 500**	**6 390 831**
Kostnader:				
Lønnskostnader	364 600	331 460	327 999	285 250
Driftskostnader	3 825 199	3 365 289	3 607 500	3 507 792
Vedlikeholdskostnader	1 272 599	815 844	1 279 999	723 198
Honorarer	340 499	322 093	323 500	319 620
Forsikringer	482 800	447 605	524 900	426 224
Andre kostnader	80 498	59 581	90 499	78 425
Sum kostnader	**6 366 195**	**5 341 871**	**6 154 397**	**5 340 509**
Driftsresultat	**43 305**	**1 085 426**	**255 103**	**1 050 322**
Finansinntekter	5 000	11 559	1 000	11 828
Finanskostnader	0	515	0	33
Sum finansinnt.- og kostnader	**5 000**	**11 044**	**1 000**	**11 794**
Resultat	**48 305**	**1 096 470**	**256 103**	**1 062 116**

4. GODTGJØRELSER
Styret foreslår å heve styrehonorar. Både for å hensynta konsumprisindeksen (6,5%) og for å få honoraret på et nivå som tilsvarer normalen. I år 2020 var normalen på kroner 1500,- per seksjon. LSE har vært noe bak dette. Honoraret i LSE ligger også lavere en del andre sameier her på Løren, noe som kom frem ved en spørsmålsrunde med sameiene i Løren Velforening sommeren 2022. Det å heve honoraret vil også kunne virke motiverende for at folk skal melde seg inn i Styret. Ved sist årsmøte hadde vi store problemer med å få nok folk til Styret. Styret foreslår derfor å heve honoraret noe mer enn konsumprisindeksen på 6,5%, og foreslår derfor å heve honoraret med 10%.

5. FORSLAG
A) Vaskestasjon for sykler.
Det er fremmet forslag om utredning av muligheter for å etablere en vaskestasjon for sykler. Dette er et forslag som er foreslått av flere personer over flere år, og blir mer og mer normalt å ha i sameier. Dette vil gi beboerne en enkel og miljøvennlig måte å holde sykler rene på, samtidig som det vil bidra til et renere innemiljø. Styret anslår en kostnad på mellom 50-80.000,- basert på de undersøkelsene som ble gjort rundt saken i fjor vår. Styret har i siste periode utført en del utredning. Det manglet da vann, avløp og passende sted for plassering. Når det ble en del sykkeltyverier ble dette nedprioritert til fordel for sikkerhet for sykler og for å unngå innbrudd i bygningsmassen istedenfor.

Styrets innstilling: Nytt styre utreder mulighetene på ny for vaskestasjon og kommer tilbake til saken på et ekstraordinært årsmøte.

B) Infrastruktur Elbillading.
Som del av offentlig krav om rett til å lade elbil (laderetten) er sameiet nødt til å oppgradere infrastrukturen i garasjen. Det vil si at vi må ha nye underfordelinger, nye stiger fra hovedfordeling, kabling, utbygging av wifi-nett, inn montering av effektbrytere og montering av måleranlegg i underfordelinger. Dette er en kostbar investering som garasjesameiet er pålagt gjennom offentlige krav. Dette er altså til informasjon, og ikke en sak det blir stemt over.

De som i tidligere utbyggingsfaser har kjøpt ladestasjon mener Styret allerede har betalt for infrastruktur både til egen ladestasjon, og utbygging av felles anlegg. Det er ikke slik at de som kommer sist må oppgradere hele anlegget. Derfor mener Styret at kostnader med utbygging av infrastrukturen nå skal fordeles på de som ikke allerede har investert i ladeinfrastruktur. (De særtilfellene som har anskaffet lader direkte med Elaway det siste året må også betale for infrastruktur).

Kostnaden totalt sett for utvidelse av infrastrukturen kommer på nærmere kroner 500.000,- og vil da fordeles på de 76 plassene som ikke har deltatt i de tidligere rundene. Per parkeringsplass blir prisen rundt kroner 6.300,- Dette kan innbetales samlet eller overtid som del av felleskostnadene.

For å forsøke å være presis, så er denne prisen kun kostnaden for infrastrukturen og er altså pris uten selve ladeboksen. Om man ønsker å få installert ladestasjon eller ikke er helt valgfritt og opp til hver enkelte eier av parkeringsplass (rett til parkering i garasjesameiet). Ønsker man ladestasjon på sin plass bestilles denne direkte fra en valgt leverandør gjennom en portal. Sist oppgitt pris på selve ladestasjonen er kroner 13.900,-.

Samlet sett betyr dette at samtlige må delta i oppgradering av garasjen slik at garasjesameiet oppfyller krav om tilbud om elbil lader. Man må altså ikke installere elbil-lader dersom man ikke ønsker, men dersom man velger dette vil kostnaden totalt sett være rett i overkant av kroner 20.000,-. Til sammenligning har prisen for dette de tidligere rundene med utbygging av ladestasjoner kroner 30.000,-. Dette har sammenheng med at det nå er rimeligere deler.

Styrets innstilling : Innstalleringen av infrastruktur elbillading med en investeringskostnad på ca. 500 000 må sluttføres. Dette finansieres av eiere av parkeringsplasser som ikke tidligere har innbetalt for oppgradering av infrastrukturen. Dette innkreves med et tillegg til felleskostnadene på ca. kr.525,- pr. mnd i 12 mnd.

C) Endring av vedtektenes 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret foreslår å endre fra :
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

Til:
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

6) Valg av tillitsvalgte.
Styrelederkandidat:
Emma Leufstedt, 28 år, bor i Gildevangen 16a. Søker som styreleder fordi hun har tidligere 2 års erfaring i styret som først varamedlem og så styremedlem. Emma bryr seg om sameiet og vil fortsette det arbeidet hun gjør i dag men med ekstra ansvar. En fordel med Emma som styreleder er at hun har ledererfaring og studerer nå HR & personalledelse, noe som også gjør hun litt mer tilgjengelig.

Styrekandidater:
Aud Kvalbein, bor i Peter Møllers vei 2b.Utdannet lærer, har jobbet som journalist, informasjonsmenneske og politiker. Vært folkevalgt i 12 år som medlem av Oslo bystyre, blant annet byråd for eldre og funksjonshemmede. I 8 år vararepresentant til Stortinget for Oslo. Inntil i fjor sommer jobbet som generalsekretær i paraplyorganisasjonen Hjernerådet. De jobber for å få politikerne mer oppmerksomme på de store utfordringene knyttet til ulike sykdommer i hjernen og nervesystemet.

Vessa Truma, 30 år, bor i Ullagerveien 15 sammen med mannen siden sommeren 2020. Vessa liker nærmiljøet veldig godt og har fulgt nøye med når det gjelder alt fra nye bygg, restauranter, kunst, aktiviteter osv. Som følge av dette, mener Vessa at å være en del av styret hadde bidratt til å gjøre sin hverdag på Løren enda mer betydelig og spennende. Vessa jobber som tanntekniker, men ønsker å få mer erfaring med oppgaver som hun har stor interesse for, nemlig bolig og administrasjon. Vessa er løsningsorientert, initiativtaker og elsker nye utfordringer, derfor ønsker hun å stille som styremedlem og gleder seg til å kunne være en del av teamet.

Varamedlemmer:

Ali Raza, 42 år, bor i Gildevangen 16B med kone og datter (2019). Flyttet til Løren februar 2023. Har lang og bred erfaring innen service og kundebehandling og jobber for tiden som koordinator på Nasjonalmuseet. Denne egenskap er et sterkt bidrag til å være en del av styret. Ali liker å få gjennomført prosjekter, følger opp saker og tenker kreative løsninger på utfordringer. Ali sin motivasjon er å skape tryggere omgivelser for beboere i alle aldre og ikke minst en god kommunikasjon og trivsel hvor alle føler seg sett, hørt og ivaretatt.

Kristin Flo Kandal, bor i Peter Møllers vei 2A og studerer samfunnsøkonomi på Universitet i Oslo. Kristin kunne tenkt seg et verv i styret fordi hun ser på det som en spennende oppgave som hun og får god erfaring som hun kan ta med seg videre. Det er viktig for Kristin at Løren er et fint og hyggelig område å bo for mennesker i alle aldre.

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører:
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI (SEBRA Forvaltning AS) er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Parkeringssameie

Protokoll fra ordinært årsmøte 24.05.2023

Sak 1: Konstituering

Konstituering - Vedtatt med 63 stemmer

Styreleder Kristoffer Emberland velges til møteleder og referent. Håkon Sørbøen Larsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og de stemmeberettigede godkjennes.

Totalt antall stemmer: 63

Sak 2: Årsberetning

Årsberetning - Vedtatt med 63 stemmer

Styrets årsberetning tas til etterretning.

Totalt antall stemmer: 63

Sak 3: Årsregnskap for 2022

Årsregnskap 2022 - Vedtatt med 63 stemmer

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets resultat kr. 1 096 470 overføres til konto for egenkapital

Totalt antall stemmer: 63

Sak 4: Godtgjørelser A og B

Styrehonorar - Vedtatt med 50 stemmer

Styrehonorar for LSE OG LSP for perioden 2022-2023 settes til kr. 319 500.

Mot: 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 54
Blanke stemmegivere: 12

Sak 5 A: Vaskestasjoner for sykler

Vaskestasjon for sykler - Vedtatt med 54 stemmer

Nytt styre utreder mulighetene på ny for vaskestasjon og kommer tilbake til saken på et ekstraordinært årsmøte.

Mot: 11 stemmer
Totalt antall stemmer: 65
Blanke stemmegivere: 1

Sak 5 B: Infrastruktur Elbillading

Infrastruktur Elbillading - Vedtatt med 31 stemmer

Innstalleringen av infrastruktur elbillading med en investeringskostnad på ca. 500 000 må sluttføres. Dette finansieres av eiere av parkeringsplasser som ikke tidligere har innbetalt for oppgradering av infrastrukturen. Dette innkreves med et tillegg til felleskostnadene på ca. kr.525,- pr. mnd i 12 mnd. Kun eiere av parkeringsplass kan stemme.

Mot: 11 stemmer

Totalt antall stemmer: 42
Blanke stemmegivere: 24

Sak 5 C: Endring av vedtektenes § 8-1

Vedtektsendring §8-1 - Vedtatt med 60 stemmer

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

Mot: 1 stemme
Totalt antall stemmer: 61
Blanke stemmegivere: 5

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Emma Jessica Ira Leufstedt Valgt
Totalt antall stemmer: 51

Styremedlem (1 år)

Vessa Truma Valgt
Totalt antall stemmer: 47

Styremedlem for 2 år

Aud Kvalbein Valgt
Totalt antall stemmer: 48

Varamedlemmer for 2 år (2)

Ali Raza Valgt

Kristin Flo Kandal Valgt

Totalt antall stemmer: 50

Husordensregler

Midlertidige regler for Løren Stasjon Eierseksjonssameie

1 INNLEDNING

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.

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

2 FELLESAREAL

2.1 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.

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

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

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

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

2.8 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.

3 LEILIGHETER

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

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

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

Rev dato 9,2,2017

4 BALKONGER

4.1 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.

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

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

4.4 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.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

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. 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 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.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til avkastrør.

6.5 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 møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 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.

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

8 BREDBÅND

8.1 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.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9 BOD

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

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

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.

Rev dato 9,2,2017

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

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

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 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 bodarealet til en hver tid er låst.

13.3 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.

V E D T E K T E R
for

Løren Stasjon Eierseksjonssameie, (org. nr. 918 161 368)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 23.11.2016, endret på årsmøte 4.4.2018, 27.4.2021 og 24.5.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Løren Stasjon Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.01.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllersvei 2A og 2B.

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 med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(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. Seksjonseier skal ved utleie opplyse styret om kontaktinformasjon til leietaker.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, kameraovervåkning

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) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

(5) Den enkelte sameier er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og andre utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av kullgrill eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Oppsetting av terrasseskillevegger/gjerde/hekk, store plantekasser og lignende, samt etablering av andre faste bygningsmessige installasjoner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

(6) 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.

(7) Næringsseksjonene i Peter Møllers vei 2 A og 2B har ikke rett til å benytte den del av sameiets fellesareal som er definert som «parken» Eierseksjonssameiet i Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272), har rett til å bruke «parken» og plikt til å dele kostnadene knyttet til parken.

(8) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden 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. Dette gjelder ikke for næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse i egne lokaler og på tilknyttede fasader.

(9) Næringsseksjonene har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr. (Ventilasjon, kjøling, antenner, osv.). Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

(10) Tilbygg/påbygg og andre arbeider i boligdelen 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.

(2) Næringsseksjonene (sek 191-196) har enerett til bruk av søppelrom plassert i bakkant av seksjon 194 og 195 (Bygg D). Bruksretten innbefatter også normalt vedlikehold av rommet. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra de berørte næringsseksjonene.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-4 Kameraovervåkning
(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning ved porten, i garasjeanlegget, og ved de oppgangene styret anser som utsatt. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

(2) Kostnader knyttet til kameraovervåkningen fordeles med 50% etter total sameierbrøk inkludert Ullagerveien 11 og 50% til Løren Stasjon Parkeringssameie.

4. Løren Stasjon Parkeringssameie

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er en anleggseiendom (gnr. 124, bnr. 271) og er organisert som et tingsrettslig realsameie.

(2) Alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet gjensidig rett til adkomst og teknisk infrastruktur for eiendommene som ligger i Løren Stasjon Parkeringssameie er nedfelt i bruksreglementet for LSP som følger disse vedtektene.

4-2 Kostnader
(1) Alle kostnader forbundet med driften av anleggseiendommen føres som et avdelingsregnskap i sameiets regnskap. Kostnader tilknyttet daglig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring fordeles mellom eierne av LSP med en lik del på hver plass.

(2) Eierne i LSP som også er seksjonseier i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) belastes et månedlig à konto beløp sammen med betaling av ordinære felleskostnader til LSE. Innbetalinger til LSP avregnes ikke for LSE, eventuelt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års a konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke et underskudd.

(3) For plassene (15 stk) som eies av Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272) – faktureres dette samlet til dette eierseksjonssameiet eller deres eier. Innbetalinger fra Ullagerveien 11. avregnes årlig pr 31.12 og etterfaktureres ved for lite innbetalt á konto. Evt. positivt resultat føres mot LSP's egenkapital, tilsvarende som for øvrige andelseiere i LSP.

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, eller andre steder som styret anviser. 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 Løren Stasjon Parkeringssameie 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 parkeringssameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass (se bruksreglement for LSP, punkt 3). 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/takrenner på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(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.

(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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i tredje 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 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond
(1) Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

(3) Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(3) Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel (seksjon 1-190, og fellesareal som naturlig sokner til disse, «herunder parken»), næringsdel (seksjon 191-196 og 197-200, samt fellesareal som naturlig sokner til disse) og parkering (anleggseiendommen LSP).

(4) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.2 t.o.m. 6.4. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk.
Anleggseiendommen LSPs felleskostnader er nærmere presisert i punkt 4.2

6-2 Næringsseksjonenes kostnader
Eierne av seksjon 190-196 skal dekke følgende kostnader:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Næringsseksjonene skal bekoste egne brannsikringstiltak.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Energi til oppvarming og belysning i næringsdelen og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Energi til belysning av næringslokalenes fasade skal hentes fra næringsseksjonenes felles måler eller direkte fra de enkelte lokaler.
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/benyttes eksklusivt av næringsdelen.
- Næringsseksjonen skal ha egne vannmålere for kaldt/varmt vann og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk. I den grad det ikke er etablert separat vannmåler fordeles vann og avløpsgebyr etter sameierbrøken.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer som disponeres av eller tilhørende næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende næringsdelen.
- Det skal i sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for næringsseksjonene med tilhørende splittet balanse.
- Næringsseksjonene og / eller sameiet kan kreve at kostnadsregnskapet avregnes overfor næring hvert år ved overskudd / underskudd på mer enn 3% av sameiets samlede felleskostnadsinnbetalinger.

Næringsseksjonene skal så langt det er mulig uttømmende søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor.
Mellom næringsseksjonene fordeles kostnadene etter sameierbrøken for de 6 næringsseksjonene (sek 191-196) (Sum nevner for disse seksjonene er 701 på seksjoneringstidspunkt). Seksjon 197-200 er boder, og belastes kun kostnader etter nøkkel i punkt 6.4 utover kostnader som er direkte henførbare til disse seksjonene.

Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvarer kravene for å oppnå MVA fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

6-3 Boligseksjonenes kostnader
Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen, utover det som måtte inngå i en forsikringsskade.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Alle vedlikeholds og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører / benyttes eksklusivt av boligdelen.
- Vedlikehold av balkonger (uttømmende), herunder også avløp / drenering
- Membraner under boligdelens tilknyttede uteareal «parken» (uttømmende) med mindre ansvaret for membraner kan tillegges Anleggseiendommen LSP.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer samt inngangspartier.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen samt de areal som ikke dekkes av andre parter.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, inkludert «parken» og atriet.
- Felles TV- og bredbåndsløsning med infrastruktur.
- Vedlikehold og drift av alle heiser, eksklusiv brannsentral, trapperom, korridorer og bod anlegg.
- Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende boligdelen.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.
- Det skal i Sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for boligseksjonene med tilhørende splittet balanse.
- Boligseksjonens kostnader avregnes ikke.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene etter sameierbrøken, med unntak av felles TV- og fiber/bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Ullagerveien 11 plikter å delta i driften av «parken». Ullagerveien 11 belastes 36/226 deler av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parken.

6-4 Sameiets kostnader
Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne med mindre leverandøren kan spesifisere en fordeling:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Brannsentral
- Honorar til tillitsvalgte
- Ytre vedlikehold av fasader og tak, unntatt vinduer og dører som dekkes av hhv. bolig eller næring.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan som ikke kan knyttes direkte mot 6-2 eller 6-3.

6-5 Betaling av felleskostnader
(1) 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 sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser.

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

(3) Fjernvarmesentralen er plassert på anleggseiendommen, men tjener primært overliggende eierseksjonssameier. LSE står som abonnent for fjernvarmeleveransen overfor Hafslund. P.t. er BKK engasjert til å håndtere løpende drift og avregning. Ved behov for vedlikehold, som ikke er dekket under avtalen med BKK eller tilsvarende, fordeles kostnaden etter sameienes totale eierbrøk (nevner) mellom LSE og Ullagerveien 11. På seksjoneringstidspunkt er dette 12507/14532 for LSE og 2025/14532 for Ullagerveien 11.

(4) Alle kundeforhold med BKK eller annen fjernvarmeleverandør sameiet måtte ha skal stå på seksjonseier. Fjernvarme er å anse som en del av felleskostnadene, selv om de fortrinnsvis innkreves av en tredjepart jf. ESL § 29.

6-6 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.

6-7 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.

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 som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret i LSE fungerer også som styre for LSP, ref. bruksreglement for anleggseiendommen.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Det gis særskilt vederlag for styrets arbeid med LSP. 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 av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(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.

8-6 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.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et 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.

(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. Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse, e-post adresse og annen kontaktinformasjon.

(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
- 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.

(4) Eiere i LSP har møte- og talerett i saker som direkte berører anleggseiendommen (gnr. 124 / bnr. 271). I saker som kun berører LSP stemmes det med 1/168 del per p-plass.

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. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemning blant boligseksjonene med én stemme pr seksjon. I saker som bare berører næringsseksjonene, foretas avstemming blant næringsseksjonene etter sin forholdsmessige brøk.

(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
f) 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.

Vedlegg

- Bruksreglement for Løren Stasjon Parkeringssameie

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0263/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ullagerveien 13 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 151, snr 35 (ideell andel 1/1) 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