

Lørenvangen 21B



Velkommen til

Lørenvangen 21B



Salgsoppgaven produsert 12. november 2025

Gartner kvartalet / Løren

Moderne & luftig 3-R hjørneleilighet m/ 11 kvm balkong i bygg fra 2020. Selveier, 8. etg m/heis & akonto oppvarming

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	170 130,-
Totalpris	6 920 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 181,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og moderne 3-roms hjørneleilighet beliggende høyt og fritt i byggets 8. etasje, med enkel heisadkomst. Leiligheten har store vindusflater i flere retninger som gir rikelig med naturlig lys og en trivelig utsikt. Boligen holder gjennomgående høy standard fra byggeåret 2020 og har en romslig og praktisk planløsning.

Her bor du sentralt på Løren, med kort avstand til Økern Portal, Radisson RED med flott takterrasse, Løren Torg og øvrige servicetilbud. Området har også gode kollektivforbindelser, noe som gjør pendling og byliv enkelt og tilgjengelig.

- Fremtredende kvaliteter:
- Stor balkong på 11 kvm
- Fin og fri utsikt både fra balkongen og stuen
- Teknisk standard fra 2020
- Balansert ventilasjon
- Akonto v.vann og fyring
- Sentral beliggenhet

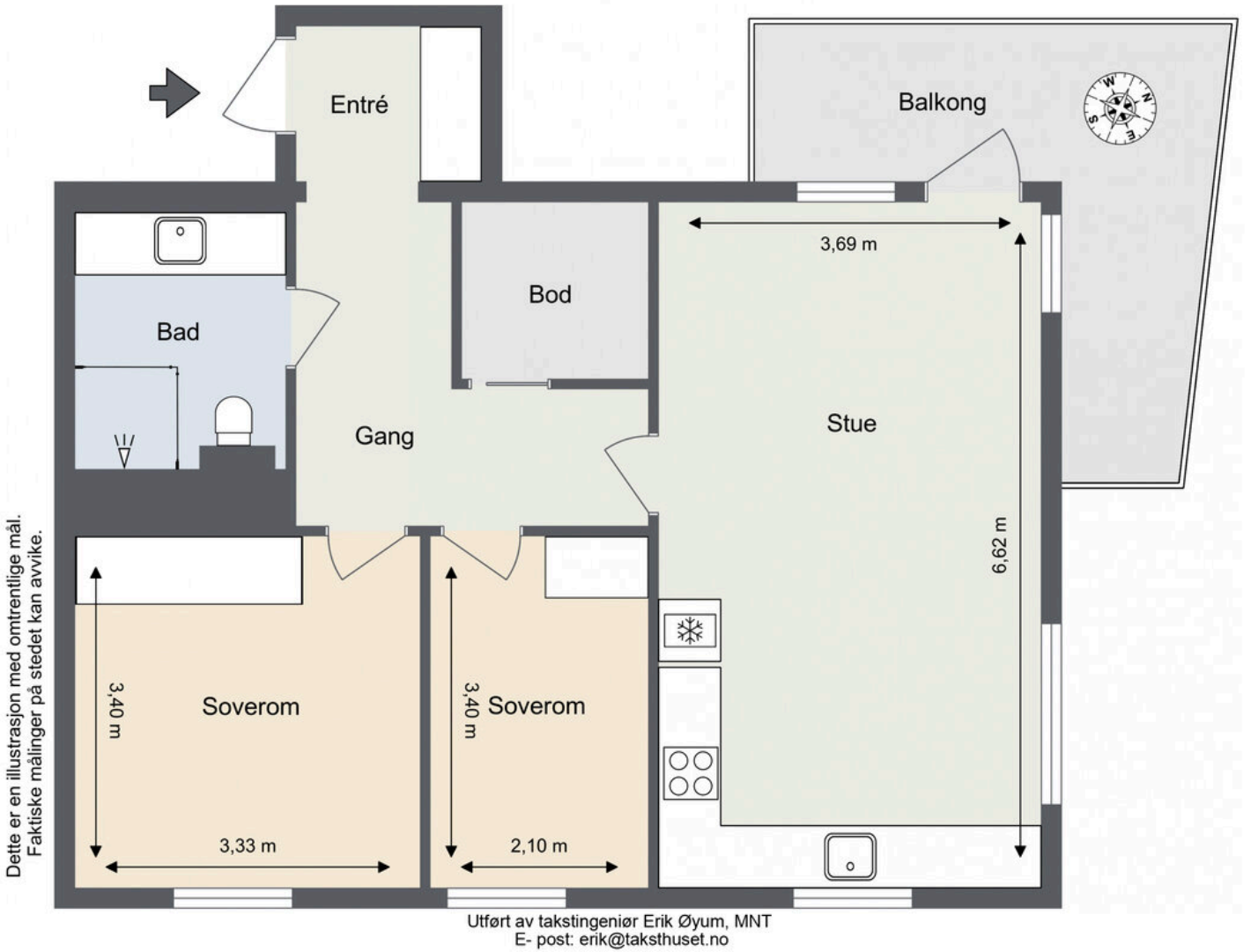
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod, bad og to soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



































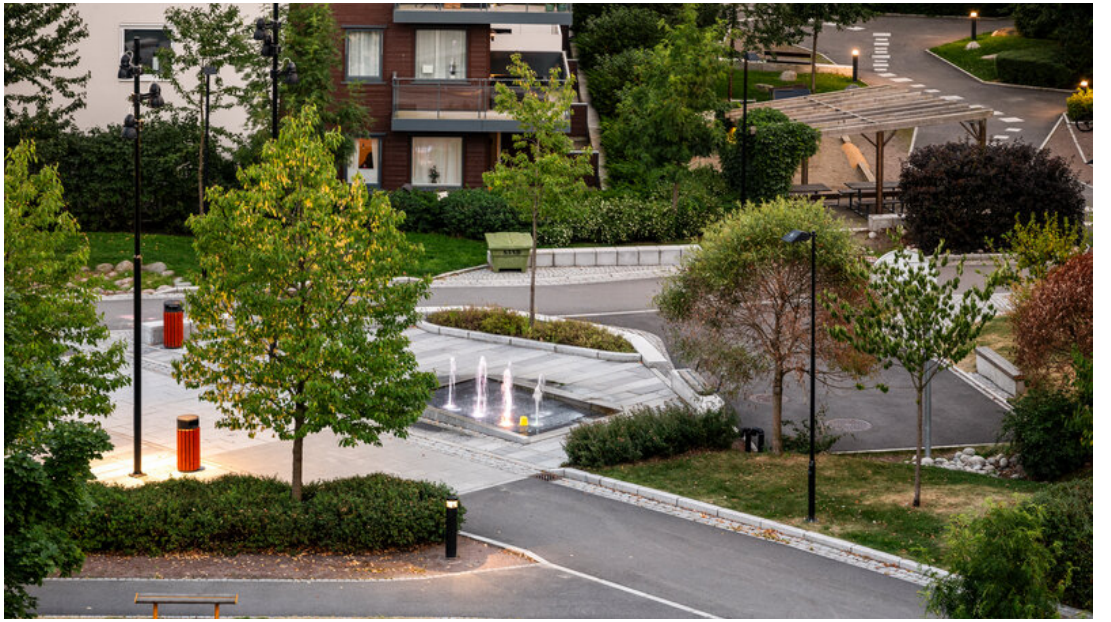












Informasjon

Lørenvangen 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0307/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenvangen 21B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 296, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Prasanna Dinkar Tupe
Pratiba Kuruvail

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
168 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 920 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 932 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, bod, bad og to soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm (merket B 142).

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:
Lys og luftig hjørnestue med store vindusflater i flere retninger som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofaseksjon med tilhørende møblement og et spisebord for hyggelige sammenkomster.

Balkong:
Fra stuen har man direkte utgang til en trivelig hjørnebalkong med én side vendt mot vest og den andre omtrent mot nord. Balkongen er på hele 11 kvm og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som bidrar til en luftig og sosial planløsning. Stilren innredning fra Sigdal med glatte fronter, laminert benkeplate og rikelig med skap- og benkeplass. Utstyrt med induksjonstopp, innebygd stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap/fryser. Det er installert både lekkasjestopper og komfyrvakt.

Bad:
Moderne bad fra byggeåret med baderomskabin fra Parmarine. Rommet er innredet med dusjnisje med innfellbare dører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Praktisk opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

Soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt en medfølgende skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass. Det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor – alt etter behov. Også her er det plass til seng, nattbord, kontorpult og garderobe med skyvedører.

Bod:
Fra gangen er det adkomst til en romslig og praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter for private eiendeler.

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og sko, samt en stor skyvedørsgarderobe fra gulv til tak. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering

Det følger ikke garasjeplass med boligen, men bygget har et tilknyttet garasjeanlegg. Her kan det være mulig å leie plass dersom det er ledig kapasitet.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: 1 mm gap between two parkett in small bedroom.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja. Beskriv: Planned construction at Lørenvangen 22.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt - utlektet og platekledd- har teglforblending.
Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran) og Sedum.
3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 2019.
Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør.
Terrassedør fra 2019 med glassfelt.
Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord.
Avrenning over kanten av balkongen. Terrassen er avrundet til 11 m^2.

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

Gulv: 1- stavs parkett.
Veggflater: Malte flater.
Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stue og soverom.

Tekniske installasjoner:
Vannrør kjøkken: Synlige plastrør i benkeskapet koblet på veggbokser.
Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Rørskap over wc til forbruksvann og vannbåren varme med stoppekraner.
Rørene er merket. Avrenning fra skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Forøvrig skjult anlegg.

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

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet og i boden. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue.
Overstrømmingsspalter under dørene.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A (merket som 50 A).
Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig / Overflater:
Avvik: Parkett har en mindre fuktskade under radiatoren i stuen etter en mindre drypplekkasje fra radiator. Glippe i parkett mellom to parkettbord i det lille soverommet.
Tiltak: Glippe i parkett kan forsøkes å slå sammen. Da må fotlist fjernes. Fuktskade på parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. I begge tilfeller er avvikene vurdert å være estetiske og med liten eller ingen praktisk eller teknisk betydning. Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring. Det er muligens reklamasjonsrett på leiligheten enda (fem års reklamasjonrett), men dette må sjekkes ut.
Eier har opprettet sak mot entreprenør angående glippen i parketten. Konferer megler for mer info.

- Kjøkken / Koketopp:
Avvik: Det har gått et lite skall av koketoppen. Koketoppen fungerer.
Tiltak: Skallet er forholdsvis lite og påvirker ikke funksjon. Avviket er dermed vurdert som estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av koketopp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilkoblet vannbåren varme.
Varme i baderomsgulvet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 181,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Akto oppvarming: 1 364,00
Felleskostnader brøk: 2 361,45
TV/bredbånd: 149,00
Felleskostnader lik: 306,60

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameie, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 635 086,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 540 343,- 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.
Solhatt Boligsameie, orgnr. 925 328 189

Om sameiet
Solhatt boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925 328 189, og består av 130 seksjoner.
Forretningsførselen er utført av OBOS. Sameiet og styret bruker kommunikasjonsplattformen Vibbo hvor du finner relevant informasjon og kunngjøringer til beboere. se: https://vibbo.no/solhatt for mer informasjon.

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 7397537.
AKTO Eiendom er eiendomsforvalter på Gartnerkvartalet. Dette innebærer vaktmestertjenester, gartnertjenester, renholdstjenester, mm.
Det er kun styret som rekvirerer tjenester fra AKTO til sameiet. Men de har også en del beboertjenester mot betaling som beboerne kan rekvirere. Det er tjenester som for eksempel snekker, elektriker, rørlegger, maler, renhold og vaktmestertjenester.
Sameiet er medeier i Gartnerkvartalet utomhussameie på gnr 124 bnr 75 sammen

med de øvrige husene som etableres på Gartnerkvartalet, totalt 7 boligselskaper.

Styrets årsrapport:
- Reklamasjoner: Fra 2022 har styret hatt en pågående sak med Veidekke vedrørende gulvene i kjelleren som gikk i oppløsning. Dette er nå endelig utbedret og vi har fått slitesterke gulv. Det er mottatt flere reklamasjoner mot utbygger som må følges opp, spesielt knyttet til hovedinngangene i 21a og 21b, dette er nå utbedret. Heis, nødlys, vann og varmeanlegg er også områder vi jobber kontinuerlig med i forhold til reklamasjoner og utbedringer.
- Vi har byttet ut flere låssylindere og låskasser. Det blir fort slitasje på låssylindrene og dette går ikke på reklamasjonen. Styret anbefale at alle tar i bruk Unloc appen for å åpne alle dører både i underetasje og i førsteetasje.
- Utbedret små vannlekasjer.
- Lokalisert og utbedret ventil på radiator i teknisk rom.
- Bravida: Vann og varme: Styret fikk ordnet slik at det ble gjort service på anlegget både i 2023 og 2024.
- Oppgradering av felles områder inngangsparti og kjellergang.
- Nytt renholdsfirma startet før sommeren.
- Større vedlikehold av fellesområdene i -1 og 1 etasje.
- Fasadevask og vindusvask 2025.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registrert lån på sameiet.

Fellesformue
Kr 17 416,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 68 382. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 37 440.

Vedtekter og husordensregler
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ny eier må plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Eget søknadsskjema om dyrehold ligger vedlagt i husordensreglene, og sendes direkte til styret.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7397537

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 705 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 på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veldig populært boområde også kalt Gartnerkvartalet! Dette er bedre kjent som en av Lørens grønne lunger med store og grønne parkområder hvor man kan nyte sommerdagene med gode naboer og bekjente. Her har man mulighet for egen parsellhage samt at det er fine benkeområder med pergola, fontene og lekeapparater for de minste. Her ligger alt til rette for en fin sommerdag! Rett nedenfor boligfeltet kommer også Løren aktivitetspark med idrettshall og store flotte parkområder. Gartnerkvartalet ligger rett ved populære Økern Portal som er Lørens nyeste samlingspunkt med flere restauranter og servicetilbud. Her finner du også Studio Jobbsprek for den treningsglade.

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. 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!

I Krydderhagen, rett over veien finner du det velkjente Vinslottet. Vinslottet er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av Lørens mest stilige «nærsenter». Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. 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 store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på «solsiden» av Vinslottet.

Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du Meny, apotek, frisør, Norli bokhandel, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger.

Det er kort vei til Hasle, også med nærsenter hvor du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer. Ved Hasle/Lille Tøyen, finner du også Lille Tøyen Kolonial. Lille Tøyen Kolonial åpnet dørene i 2015 som en lokal dagligvarebutikk og kafe med fokus på norske og økologiske varer, og kvalitetskaffe fra Oslo's beste brennerier.

Matbutikker innen 5 minutters gangavstand på Løren:
- Joker (Lørenveien 52: I "tøffelavstand" fra leiligheten. Søndagsåpen)
- Spar (på Vinslottet)
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 og Joker (Lørenveien)
- Joker (Søndagsåpen ved Løren T-bane)
- Kiwi (Frydenberg)

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

Fritid, aktivitet og helse
På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren har treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger.

I bakgården er treningsstativ, basketkurv og kunstgressbane/balløkke. I tillegg finnes det flere fine parker på/ved Løren som i Krydderhagen, 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.

Skoler og barnehager
På Løren finnes det et rikt utvalg av barnehager
- Krydderhagen barnehage
- Espira Gartnerløkka barnehage
- FUS Brødfabrikken barnehage
- Kanonen barnehage
- Lørensvingen barnehage

Av skoler finnes blant annet følgende
- Frydenberg ungdomsskole
- WANG ung
- Bjerke videregående
- Kuben videregående

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.08.2021.

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

Det foreligger byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

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

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse BB1 etter bestemmelsene i S-4732, datert 05.06.2013. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13:
Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.
Saksnummer: 2025/06853 - Plansak

- Lørenvangen 25 - oppføring av to leilighetsbygg
Tiltaket omhandler oppføring av to leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsareal på eiendommen. Leilighetsbyggene inneholder 94 bruksenheter for bolig og 2 bruksenheter for næring, og er plassert over felles garasjekjeller under terreng.
Saksnummer: 2025/07921 - Byggesak. Mottatt sak: 12.09.2025

- Lørenvangen 19 - oppføring av innglassede balkonger
Saksnummer: 2025/10721 - Byggesak.
Mottatt sak: 24.09.2025. Status: Under behandling

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/296/108:
06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1939 - Dokumentnr: 12374 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1940 - Dokumentnr: 4720 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1941 - Dokumentnr: 175 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1941 - Dokumentnr: 4971 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1947 - Dokumentnr: 7789 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1952 - Dokumentnr: 2193 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1953 - Dokumentnr: 8624 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1953 - Dokumentnr: 13734 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1955 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1955 - Dokumentnr: 9154 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7952 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 7953 - Erklæring/avtale
ang. lagerskur m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1959 - Dokumentnr: 8536 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1971 - Dokumentnr: 2960 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1971 - Dokumentnr: 18475 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1986 - Dokumentnr: 55648 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41734 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 34915 - Erklæring/avtale
Bestemm. ang. bruksrett, innløsn.rett for OK på visse
vilkår,vegetasjon, vedlikehold, gjerdehold,plikt til å avstå
grunn til veiformål og til trafokiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 23397 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. PAVILJONG.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2008 - Dokumentnr: 185527 - Jordskifte
Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifterett, Saksnr 0200-2007-0016 Løren 2
Grenseregulering, gjelder også uregistrert grunn (gnr 124 bnr 197)
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:280
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 28 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:282
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 28 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:283
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 28 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 21 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281.284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:281-284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om balkonger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2018 - Dokumentnr: 417747 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:280.284
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2018 - Dokumentnr: 1007897 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 432630 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 432630 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles stikkledninger for vann og avløp
Bestemmelses om felles ansvar for ledningenes drift og vedlikehold
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2019 - Dokumentnr: 432622 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:75

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:296

11.03.2020 - Dokumentnr: 2214369 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/9286

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. finn.no, Hjem+, NorvikEkstra og nordvikbolig.no kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto og fullstyling kr. 28 590,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 010,- 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. 3 900,-.

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 12. november 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

Lørenvangen 21B

Lørenvangen 21B

Nabolaget Løren - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	716 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	504 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Kuben videregående skole		16 min
Valle Hovin videregående skole		22 min

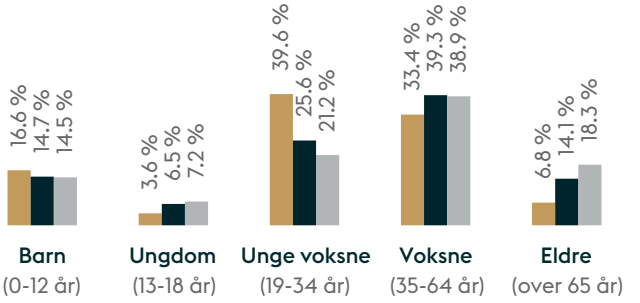
Offentlig transport

Lørenvangen	Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Løren T	Linje 4	8 min 0.6 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage ...	120 barn	3 min 0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0...	80 barn	4 min 0.3 km
Gregers barnehage		3 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	7 min
Løren skole	8 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	7 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kuruvail, Pratiba	9578-5999-4-4950704	2025-11-12 13:50:53
Tupe, Prasanna Dinkar	9578-5999-4-4950300	2025-11-12 13:48:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. nov. 2025

Oppdragsnummer
21-0307/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenvangen 21B, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Prasanna Dinkar Tupe, Pratiba Kuruvail

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7397537
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: 1 mm gap between two parkett in small bedroom

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Planned construction at Lørenvangen 22

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0307/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tupe, Prasanna Dinkar	2025-11-12	Kuruvail, Pratiba	2025-11-12

Identifikasjon: bankID Tupe, Prasanna Dinkar

Identifikasjon: bankID Kuruvail, Pratiba

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 296, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3227 **Referansenummer:** QY9454

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.



Rapportansvarlig

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

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite 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: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt - utlektet og platekledd- har teglforblending.

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

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 2019.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Terrassedør fra 2019 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Avrenning over kanten av balkongen. Terrassen er avrundet til 11 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen. Hjørnebalkong med en side mot vest og en side omtrent mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stue og soverom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Leiligheten er malt i oktober 2025.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt 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. Skyvedør til boden.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Varme i baderomsgulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning på utførelse (TG 2453). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

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

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Synlige plastrør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Rørskap over wc til forbruksvann og vannbåren varme med stoppekraner. Rørene er merket. Avrenning fra skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Forøvrig skjult anlegg.

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

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet og i bodn. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

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

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

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A (merket som 50 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

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

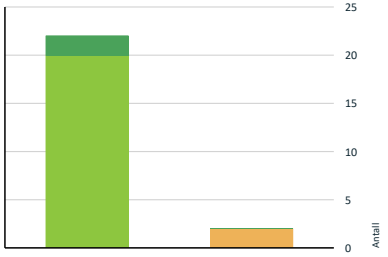
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Koketopp** Gå til side

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.

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Produksjonsår er 2019.

Det er en gammel fuktskade i vindusposten på det største soverommet. Denne er malt over. Det er utført fuktsøk på befaringen uten utslag på fukt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Terrassedør fra 2019 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Avrenning over kanten av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 130 cm. Terrassen er avrundet til 11 m². Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Hjørnebalkong med en side mot vest og en side omtrent mot nord.

TG 1 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 5 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at dette i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter i stue og soverom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Leiligheten er malt i oktober 2025.

TG 2 Overflater - 2

Lite soverom og stue: 1- stavs parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har en mindre fuktskade under radiatoren i stuen etter en mindre drypplekkasje fra radiator.

Glippe i parkett mellom to parkettbord i det lille soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glippe i parkett kan forsøkes å slå sammen. Da må fotlist fjernes.

Fuktskade på parkett kan normalt slipes og overflatebehandles.

I begge tilfeller er avvikene vurdert å være estetiske og med liten eller ingen praktisk eller teknisk betydning. Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring. Det er muligens reklamasjonsrett på leiligheten enda (fem års reklamasjonrett), men dette må sjekkes ut.



Glippe i parkettskjøt.

Tilstandsrapport



Gammelt fuktmerke under radiator.

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 helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 2 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til boden.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Varme i baderomsgulvet.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning på utførelse (TG 2453). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt metallhimling med downlights.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 32 mm. Høyde på terskel er ca. 14 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant integrert i benkeplate med ett greps blandebatteri og underskap. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Koketopp

Punktet gjelder induksjon koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har gått et lite skall av koketoppen. Koketoppen fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skallet er forholdsvis lite og påvirker ikke funksjon. Avviket er dermed vurdert som estetisk. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av koketopp.



Liten skade på koketopp.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Synlige plastrør i benkeskapet koblet på veggbokser. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad: Rørskap over wc til forbruksvann og vannbåren varme med stoppekraner. Rørene er merket. Avrenning fra skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Forøvrig skjult anlegg.



Rørskap på badet med stoppekraner .

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.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på badet og i bodn. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Tilstandsrapport



Test av avtrekket i boden.

TG 1 Varmesentral

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

Det er opplyst at radiatorene fungerer.

Etter overtakelse i 2023 ble det avdekket en lekkasje fra radiator. Dette ble utbedret av utbygger som reklamasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. 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 i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A (merket som 50 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.
   2020 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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon fra 2019. Arbeidene er utført av Romerike Elektro 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.

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 brannslukningsapparat. (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?
   Nei
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

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

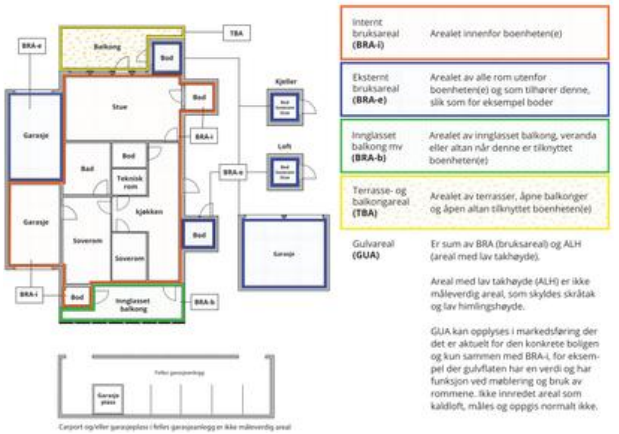
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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.

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. etasje	65			65	11
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**5**			**11**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bod, gang		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,50 m. i stuen. Ca. 2,21 m i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 11 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med B 142. Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Nytt bygg i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Prasanna Dinkar Tupe og Pratiba Kuruvail	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	296		108	1706 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Lørenvangen 21 B

Hjemmelshaver
Tupe Prasanna Dinkar, Kuruvail Pratiba

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solhatt Boligsameie	65 / 9286	OBOS	925328189

Felles formue
Kr. 17 416 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning ligger i Løren Torg senter. 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 boligbebyggelse. Reguleringsplan S-4732.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7397537			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Gnr 124 - Bnr 296
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/

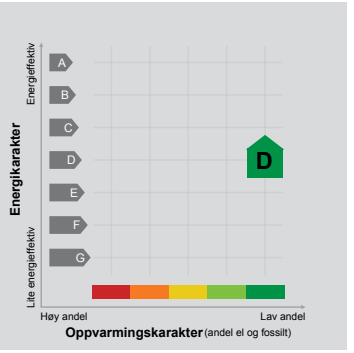
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QY9454

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 21B
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	108
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300693634
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	cb3ba600-9dd5-4ff6-9401-3b2b38674749
Dato	13.08.2023



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

HUSORDENSREGLER
for
Solhatt boligsameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26.05.2020
Endret på ordinært årsmøte 19.04.2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, garasje eller i tilknytning inngangspartiene.

Håndverksmessige arbeider som skaper støy og vibreringer i betongstruktur, slik som boring og hamring, må kun skje innenfor egen seksjon i tiden kl 0900 og 1900 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager gjelder lov om helligdagsfred. De overnevnte aktiviteter må aldri foregå i lengre tidsrom. Det bes om å utvise godt naboskap å varsle naboer i god tid der det er mulig.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Seksjonseier vil bli fakturert for avhenting av avfall som er feil plassert eller hensatt på eller ved søppelcontainerene.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det kan utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§7. Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

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

Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit/gul og uten blinking, da det vil kunne være til sjenanse for andre beboere og naboer.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Solskjerming

Det er kun tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 10. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetableu og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge endring av navn på ringetablå, men postkasseskilt bestilles og monteres på egen regning av beboer selv. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp klistremerker på postkasser og dører.

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates kun ved oppslagstavle i 1. etg.

§ 11. Bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodrommene eller i eiendommens garasjeanlegg.

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

§ 12. Meldeplikt

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

§ 13. Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes seksjon.
Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) pga. brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder dog ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdsrommet.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, fotballbane og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Det henstilles og til å bruke Securitas Bomiljøavtale ved grove brudd på husordensreglene.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SOLHATT BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925328189
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juli kl. 16:00 til 4. juli kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Skogstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sverre Lindsøe Valset og Eirin Aaseng Ueland er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Av helsemessige årsaker ønsker styreleder å tre av som leder og tiltre som styremedlem. Styremedlem Bjørn Skogstad stiller som kandidat til ledervervet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Skogstad (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Skogstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Merete Wathne (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Merete Wathne

Transaksjon 09222115557551639506 Signert BS, SL, EU

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 738
SOLHATT BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLHATT BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. november kl. 09:00 og lukker 13. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/738

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon

Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte:
Nåværende revisor PwC har besluttet å skille ut deler av sin revisjonsvirksomhet i Norge og opprette et nytt selskap, PwC Assurance AS, som skal videreføre revisjon og rådgivning for lokale og ikke-regulerte kunder, blant annet OBOS tilknyttede borettslag og sameier. Dette er en del av PwC sin globale strategi og vil gi oss et revisjonsselskap med sterk lokal forankring og bred kompetanse. Det nye selskapet overtar eksisterende avtaler, praksis og rutiner, og vi beholder de samme kontaktpersonene som tidligere. Valg av revisor må formelt vedtas av styret og årsmøtet, og endringen må registreres i foretaksregisteret. Dette er en rutinemessig prosess for å sikre at vi har en godkjent revisor også etter omstruktureringen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHATT BOLIGSAMEIE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på Sverre Valset som møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Valset velges som møteleder

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Merethe Watne og Eirin Aaseng Ueland innstilles som protokollvitner

Forslag til vedtak

Merethe Watne og Eirin Aasen Ueland velges som protokollvitner.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkalling

Styrets innstilling

Styret innstiller på å godkjenne møteinnkalling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende revisor PwC har besluttet å skille ut deler av sin revisjonsvirksomhet i Norge og opprette et nytt selskap, PwC Assurance AS, som skal videreføre revisjon og rådgivning for lokale og ikke-regulerte kunder, blant annet OBOS tilknyttede borettslag og sameier. Dette er en del av PwC sin globale strategi og vil gi oss et revisjonsselskap med sterk lokal forankring og bred kompetanse. Det nye selskapet overtar eksisterende avtaler, praksis og rutiner, og vi beholder de samme kontaktpersonene som tidligere.

Hva innebærer endringen:

- Overgangen til PwC Assurance AS innebærer ingen endring i pris eller vilkår sammenlignet med tidligere avtale med PwC.
- Det er ingen merkostnad eller oppstartshonorar.
- Revisjonen vil fortsatt utføres av de samme personene som kjenner vårt selskap godt.
- All praktisk oppfølging og rapportering fortsetter som før.

Styrets innstilling

Solhatt Boligsameie velger PwC Assurance AS som ny revisor fra og med 2026.

Forslag til vedtak

Solhatt Boligsameie velger PwC Assurance AS som ny revisor fra og med 2026.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.11.25
Selskapsnummer: 738 **Selskapsnavn:** SOLHATT BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sverre Valset velges som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Merethe Watne og Eirin Aasen Ueland velges som protokollvitner.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkalling

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Solhatt Boligsameie velger PwC Assurance AS som ny revisor fra og med 2026.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 738
SOLHATT BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLHATT BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. februar kl. 18:00 og lukker 2. mars kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/738

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om fysiske årsmøter
7. Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLHATT BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Shilan Osman

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

To bebeore i Solhatt sameie stiller som protokollvitner.

1. Nita Jahiri

2. Thor Kristiansen

Forslag til vedtak

Nita Jahiri og Thor Kristiansen stiller som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0738 Solhatt Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230 000kr

Sak 6

Forslag om fysiske årsmøter

Forslag fremmet av:
Jan Brede Thomassen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Alle årsmøtene i Solhatt har siden innflytting i 2020 vært digitale. De første årene var det praktiske årsaker til dette (Covid), men slik er det ikke lenger. En ulempe med digitale årsmøter er at sakene ikke blir godt nok diskutert. Fysiske møter gir bedre informasjonsflyt og diskusjon.

Styrets innstilling

Styret forstår ønsket om fysiske årsmøter, men for et boligselskap av vår størrelse (130 enheter) er digitale årsmøter en langt mer effektiv løsning. OBOS, som er vår forretningsfører, fremhever i sin artikkel hvorfor digitale møter gir flere fordeler:

1. **Økt deltakelse**: Mange flere har mulighet til å delta digitalt enn ved fysiske møter, hvor tid og sted ofte begrenser oppmøtet. Erfaringen viser at flere beboere faktisk engasjerer seg når de kan avgi stemme digitalt.
2. **Erfaringene fra OBOS**: Som OBOS peker på i sin artikkel, har mange borettslag og sameier opplevd at digitale møter fungerer svært godt og at de ønsker å fortsette med denne løsningen. En effektiv og økonomisk kostnadsbesvarende gjennomførings modell.
3. **Tilgjengelighet**: Ikke alle har mulighet til å møte fysisk, enten på grunn av jobb, familieforpliktelser eller annet. Digitale møter sikrer at flere får med seg beslutningene som tas.

Med dette i bakhodet mener styret at digitale årsmøter er den beste løsningen for vårt sameie.

https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/digitalt-arsmote

Forslag til vedtak

Punkt 9-2 i vedtektene endres med ny overskrift: "9-2 Tidspunkt og møteform for årsmøtet». Et nytt avsnitt legges til: «(3) Årsmøtet skal som hovedregel avholdes fysisk. Ved spesielle omstendigheter kan styret velge å avholde årsmøtet digitalt. Dette må i så fall begrunnes."

Sak 7

Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo

Forslag fremmet av:
Jan Brede Thomassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har bestemt retningslinjer for Vibbo som beskrevet på forsida av Vibbo i posten med samme overskrift. De ble antatt innført etter en del opphetede diskusjoner på Vibbo i fjor. Det er selvfølgelig en balanse mellom krangling og saklig diskusjon, men styret har så langt praktisert disse retningslinjene hardt. Alle spørsmål og kommentarer blir systematisk slettet. Jeg mener dette er for restriktivt, og at «høflig og saklig oppførsel» allerede er sikret når man som medlem aksepterer de generelle retningslinjene som gjelder alle på Vibbo. I «Bruksvilkår og personvern for Vibbo» står det for øvrig at: «Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere, samt beboerne/eierne seg imellom.»

Styrets innstilling

Bakgrunn: Styret innførte retningslinjer for Vibbo etter erfaringer fra fjoråret, hvor plattformen ble brukt til diskusjoner og klager som førte til uro blant beboerne. Retningslinjene er ment å sikre en konstruktiv og relevant informasjonskanal, og vi har sett at lignende praksis er vanlig i andre borettslag og sameier.

Styrets vurdering: Styret har vurdert forslaget om å fjerne retningslinjene, men vi mener at de fortsatt er nødvendige for å opprettholde en god og saklig kommunikasjonsplattform. Vi har også observert en nedgang i antall beboere som aktivt bruker Vibbo etter fjorårets hendelser, noe som tyder på at uønskede diskusjoner kan ha bidratt til redusert engasjement.

OBOS, som er vår forretningsfører, har også anbefalt at slike retningslinjer opprettholdes for å unngå situasjoner som tidligere har oppstått.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**, og at gjeldende retningslinjer for bruk av Vibbo opprettholdes.

Forslag til vedtak

Retningslinjer for Vibbo fjernes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Merete Wathne

  Merete er 58 og har 12 års erfaring som direktør fra Manpower AS og 23 års erfaring med prosjekt og ledererfaring fra Manpower Staffing Services AS. Er vant til å samarbeide med medarbeidere, ledere, kunder og leverandører. Hun har hatt ansvar for følgende fagområder: Bygg og anlegg, transport, lager og logistikk, oppvekst, kundeservice, økonomi, kontoradministrasjon, regnskap, bank og finans i sine tidligere jobber.
  Hun har hatt styreverv både i private bedrifter (Framnes installasjon) og i fritidsorganisasjoner. Ca 25 års erfaring.
  Har sittet i styret i Solhatt de siste 2 årene. Har tidligere sittet som styremedlem og blokktillittsvalgt i styret til Tonsenhagen borettslag.
  Hun har en master i økonomi og ledelse, og en bachelorgrad innen bygg og anleggs og en innen økonomi og administrasjon. Har i tillegg også utdannelse innen pedagogikk og styreledelse.
  Hun er en positiv blid og tydelig person som liker orden. Er handlekraftig og har god forståelse for mennesker, mye teknisk og ikke minst økonomi.
  Hun sier hun vil ta eierskap og ønsker å bidra til at vårt sameie skal fungere godt og at bygningsmasse, økonomi, avtaler forvalters på en god måte. Hun er opptatt å ivareta de store prosjektene og forventer at alle beboere tar ansvar for at vi har et godt og ryddig miljø, og at man alle behandler hverandre med respekt.
  Hun ser frem til å fortsette arbeidet i styret til Solhatt sameie.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Skogstad

  Bjørn er 64 år, og jobber som salg og prosjektansvarlig hos Meko As. Han har tidligere kjørt billøp i 15 år Han er gift og har to voksne barn. Bjørn er utdannet som bilmekaniker og er praktisk anlagt. Bjørn har styrevervs erfaring både som nestleder i et vel og styremedlem i sitt et annet sameie. Med sin erfaring vil han bli et godt tilskudd til styret i Solhatt. Bjørn har også l kjøre billøp

- Eirin Aaseng Ueland

  Eirin fyller 30 år i april og jobber som sykepleier i en psykiatrisk omsorgsbolig i Oslo. Selv om hun ikke har styreerfaring fra før, er hun en rask lærende og engasjert person som gjerne stiller opp. Eirin er alltid blid

og positiv og lett å snakke med. Hennes interesse for planter, arvet fra farmor, gjør henne spesielt opptatt av uteområdet. Hun synes det er vakkert, men ser for seg enda mer fargesprakende blomster. Hun har allerede etablert god kontakt med gartneren og vaktmesteren. I tillegg til å bli bedre kjent med alle beboerne, ser Eirin fram til å bidra til at uteområdet forblir et hyggelig samlingspunkt. Eirin vil også være representant i utomhusstyret.

- Sverre Lindsøe Valset

  Sverre er 33 år, og jobber som leder for partnersamarbeid i OBOS hvor han har jobbet siste 3,5 årene. Her har Sverre det overordnede ansvaret for alle OBOS sine medlemsfordeler. Har i tillegg 3 års erfaring fra prosjektledelse innen eiendom fra tidligere arbeidserfaring. Er godt vant til prosjektledelse, forholde seg til avtaler, kontrakter, samt inngåelse og gjennomgang av disse både mot eiendomsrelaterte virksomheter og andre bransjer. Har tidligere sittet 2 år i styret i borettslaget der han bodde før, og har med det blitt godt vant til å jobbe i vibbo, styrerommet og besvare/bistå beboere med stort og smått.

  Sverre er en positiv fyr med stort eierskap til det han driver med og det tar aldri lang tid før han følger opp henvendelser.

Styrets årsrapport

Reklamasjoner:

Fra 2022 har styret hatt en pågående sak med Veidekke vedrørende gulvene i kjelleren som gikk i oppløsning. Dette er nå endelig utbedret og vi har fått slitesterke gulv. Det er mottatt flere reklamasjoner mot utbygger som må følges opp, spesielt knyttet til hovedinngangene i 21a og 21b, dette er nå utbedret. Heis, nødlys, vann og varmeanlegg er også områder vi jobber kontinuerlig med i forhold til reklamasjoner og utbedringer. Vi setter stor pris på at beboerne rapporterer feil og avvik som oppdages. Det bidrar til å sikre at eventuelle problemer håndteres rettidig. Totalt har styret vært på over 40 befaringer bare 2024 for utbedring og kontroll og gjennomgang av overholdes av leverandøravtaler.

Otis:

Det har vært færre heisstanser i 2024 enn i 2023, etter at vi har satt opp brukerveiledning og vi har reklamert og fått byttet ut flere deler på begge heisene. Deler har blitt byttet ut på bakgrunn av feil og mangler. Vi har stått på veldig for å få de gjennom reklamasjon og at ikke deler og feil har blitt belastet sameiet. Det sameiet har hatt av utgifter er servicer da det er ekstremt viktig å få fulgt opp alla serviceavtaler. Styret har i løpet av 2024 jobbet med 5 reklamasjonssaker mot OTIS.

Dører og Låser:

Det har vært mye problemer med låser/ låskasser og dører som ikke går skikkelig igjen. Vi har også hatt innbrudd og forsøk på innbrudd som har ødelagt mye utstyr. Vi har byttet ut flere låssylindere og låskasser. Det blir fort slitasje på lås- sylindrene og dette går ikke på reklamasjonen. Styret anbefale at alle tar i bruk Unloc appen for å åpne alle dører både i underetasje og i førsteetasje. Vi vil kunne spare mye penger ved å bruke Unloc appen å få mindre utbytting av låser og låssylindere. Styret har tatt kontakt med leverandør lås og sikring 24 ganger i løpet av 2024. Man kan bestille seg brikke til barna koster ca 150 kr stk eller bruke Unloc. Mange sameier faser ut de fysiske nøklene. Dette er en kostbar post og styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører og valgt den som er til det beste for sameiet for videre samarbeidet.

Vannlekkasjer:

Det har vært relative små vannlekkasjer fra flere rør i taket i uten for flere boder både i Lørenvangen 21 A og B i løpet av 2024. Vi har reklamert og fått hentet inn rørleggere og fikk utbedret disse lekkasjene. Styret går jevnlig runder og sjekker felles arealer for å se om alt er som det skal. Det har også blitt byttet ut en vannkran som var ødelagt på utsiden hos Lørenvangen 21 A.

Lyder fra teknisk rom:

Det har vært mye støy fra teknisk rom over 10 etg i Lørenvangen 21 B i høst, det har vært lyd som har hørtes ut som en motor/aggregat. Feilen er lokalisert og utbedret og det var ventil som har blitt byttet på radiator i teknisk rom og styret har også luftet ut rør og radiator. Fint om man varsler styret via Vibbo hvis man hører eller oppdager nye lyder.

Bravida avtalen:

Avtalen med Bravida har også stått på agendaen dette året og tatt mye tid. Grunnen til dette er at tidligere styreledere/styrer ikke har fulgt opp at samarbeidsavtalene har blitt iverksatt. Det har vært mye klager på vann og varme siden innflytning i 2020, men årsakene har ikke blitt adressert riktig. Felles varme og vannanlegg ligger i garasjen og dette har vi sammen med hus 5 og 8. Solhatt har hatt en samarbeidsavtale og har jobbet for å få den integrert for å gjelde for alle hus (Hus 5, 6/7, og 8) Styret fikk ordnet slik at det ble gjort service på anlegget både i 2023 og 2024. Dette har ikke tidligere vært gjennomført som kan være en av grunnene til at flere boenheter har hatt utfordringer. Noe av det viktigste for oss beboere er å ha vann og varme. Så styret har hatt høy prioritet på denne saken. Noe av det dyreste å fikse er varme og vannanlegget for et sameie. Vi vet

at mange beboere har opplevd feil og mangler i lang tid og alle skal vite at vi tar dette svært alvorlig og bruker mye tid på dialog med Bravida og forsikringsselskaper Vi jobber også mye med reklamasjoner mot Bravida og det kan oppsummeres med at det er en stor organisasjon hvor ting tar tid, som igjen gjør at vi må bruke mye tid for å få ordnet opp i gammel moro.

Avtalen var på 140 000kr er nå revurdert og slått sammen til en felles avtale med hus 5 og hus 8, som driftes av garasjen. Med den nye avtalen innebærer det en reduksjon i på 96 375kr for Solhatt. Dette er en avtale som har vært krevende og vanskelig å få gjennomslag på.

Oppgradering av felles områder inngangsparti og kjellergang:

Styret valgte å male veggene i gangene da vi opplevde at det var en del slitasje og ønsket å løfte helhetsinntrykket. Det har vært jobbet hardt med avtaler og reklamasjoner som gjør at sameiet har bra økonomi og vi valgte å prioritere dette denne gangen.

Renhold:

Nytt renholdsfirma startet opp på forsommeren. Ber om at eventuell misnøye og/eller ros kommer tidlig slik at vi kan justere leveransen.

Avfall:

Styret bruker betydelig tid på henvendelser og oppfølging knyttet til avfallshåndtering. Det er et økende problem at beboere hensetter møbler/søppel. Dersom styret skal bruke bort kjøring av søppel/møbler som beboere hensetter ville dette kostet oss grovt esitistimert nærmere 50 000kr, alt ettersom hvor store ting som blir lagt igjen. Gartnerkvartalet har tilstrekkelig kapasitet, men det er noen utfordringer, spesielt med papp. Pappbeholderen blir ofte full allerede på dag 4 eller 5, selv om sjakten viser at det er plass. Vi oppfordrer alle til å rive opp pappen nøye for å maksimere plassutnyttelsen.

Klager:

Det siste året har det vært mye inn og utflytting av beboere, med dette fører det til både klager om boring/oppussing på alle tiders døgn, hensatte søppel/møbler. Beboere i 21a er det høyeste andelen med leietagere, en økende trend er beboere som hensetter møbler/søppel i fellesområdene. Mange etterlater seg også søppel når de flytter ut. Vi ønsker å minne alle om å følge ordensreglene, spesielt når det gjelder boring i veggen. Ny innflytting er ofte perioden hvor dette skjer hyppigst.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet):

Styret følger opp sameiets HMS-rutiner regelmessig gjennom vår HMS-modul og egne inspeksjoner. Styret har annenhver uke gått igjennom hus 6 og 7, dette er for å forhindre feil/skader og mangler. Dette er preventivt og hvert økonomisk bærekraftig da vi oppdager feil og mangler som kan reklameres på. Vår vaktmester tar jevnlige runder ukentlig, og det samme gjør styret annenhver uke for å sjekke at alt er i orden. Vi sikrer at alle nødvendige kontroller og rutiner blir utført.

Serviceavtaler og kontroller:

Vi følger opp serviceavtaler gjennom året, blant annet for ventilasjon, brannvarslingssystem, heis, dør og lås, med mer.

Defigo:

Oppstarten til Defigo kunne vært noe bedre enn det den var. Etter noen måneder med systemfeil på skjermene utenfor hovedinngangene, tok styret tak i situasjonen og krevde at skjermene ble byttet ut. Dette har resultert i en betydelig forbedring, og vi har nå fått en mer stabil drift. Beboere kan finne all informasjon om Defigo på

Vibbo, hvor dere også kan holde dere oppdatert på eventuelle endringer og nyheter. Det er viktig at alle er informert, slik at vi sammen kan gjøre bruken av systemet så effektiv som mulig.

Større vedlikehold av fellesområdene i -1 og 1 etasje:

Det var et behov for omfattende vedlikehold av fellesområdene i -1 og 1. etasje. Over tid har veggene i disse områdene blitt slitt, og det har oppstått hakk, hull og misfarging. Regelmessig vedlikehold er avgjørende for å bevare bygningens estetikk og verdi.

Etter flere inn- og utflyttinger samt naturlig slitasje, har styret besluttet å pusse opp fellesområdene i både -1 og 1. etasje. Dette tiltaket vil også bidra til å fjerne synlige merker ved inngangene til bodene, som er et resultat av innbrudd. Det vil bli sparklet der det er nødvendig, og gangene vil bli malt for å gi et friskere utseende.

Fasadevask og vindusvask 2025:

Grunnet arbeidet i Lørenvangen og aktivitetsparken bak hus 6 har det ikke latt seg gjøre å gjennomføre en utvendig vask av bygget. Et annet problem styret har hatt i flere år er at det ikke er høye nok lifter som vi her behov for i den størrelsen som de ulike firmaene bruker. Dette er likevel en sak som skal prioriteres til våren 2025 når nytt styre er satt. Behovet er stort, da dette skyldes spesielt den økte mengden støv og skitt som har samlet seg på vinduene og verandaene på grunn av byggearbeid som har vært utført bak hus 6/7. Utvendig fasadevask er viktig for å fjerne denne oppsamlede forurensningen, forbedre bygningens utseende og beskytte materialene mot skader.

Forvaltning av leverandøravtaler:

Det er tøffe tider med høye inflasjon og renter. Styret har hatt som mål og undersøker hele tiden muligheten for å reforhandle/ bytte leverandører for å holde kostnadene nede. Styret har også samarbeidet med de andre husene om en fellesavtale for andre avtaler slik vi gjorde med Telia avtalen. Det er en stor jobb å tilpasse disse avtalene til vårt behov her i Solhatt. Noen av avtalene styret har jobbet mye med for å få endre/reforhandle er; Bravida (sprinkleranlegg og oppvarming), nøkler (Lås&Sikring), vaktmestertjenester, IF. Otis (heis), Bjerkeventilasjon, elotec (brann).

Velkomstbrev og leietagere:

Styret introduserer et nytt velkomstbrev for nyinnflyttede i 2023. Dette er noe vi har fortsatt med og har en positiv effekt. Det er derimot vanskeligere for styret å ha fullstendig oversikt over leietagere. Det står i våre vedtekter at styret skal informeres ved ny leietager, dette er dessverre noe som ikke alltid blir fulgt opp. Å sende ut et velkomstbrev til nye beboere er en flott måte å gi dem en god start i fellesskapet og sikre at de er informert om viktige retningslinjer og regler. Ved å inkludere Solhatts husordensregler, utendørs husordensregler og informasjon om bruk av dører og heiser, gir vi de nyankomne en klar forståelse av forventningene til fellesskapet og hvordan de kan bidra til å opprettholde en hyggelig og harmonisk atmosfære.

Til årsmøtet i Solhatt Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solhatt Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SOLHATT BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 387 968	4 550 988	4 388 000	4 802 000
Andre inntekter	3	11	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 387 979**	**4 550 988**	**4 388 000**	**4 802 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-32 430	-32 430	-32 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-171 460	-162 830	-172 599	-181 000
Konsulenthonorar	7	-13 709	-18 409	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-768 726	-521 018	-430 000	-588 000
Forsikringer		-228 556	-203 686	-224 054	-269 000
Kommunale avgifter	9	-1 400 368	-1 192 997	-1 392 466	-1 587 000
Kostnader sameie	15	-909 292	-1 126 720	-1 250 000	-1 175 000
Energi/fyring	10	-472 973	-381 900	-150 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 440	-449 378	-232 440	-232 440
Andre driftskostnader	11	-54 468	-93 757	-33 800	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 525 422**	**-4 424 124**	**-4 178 789**	**-4 839 440**
DRIFTSRESULTAT		**-137 443**	**126 864**	**209 211**	**-37 440**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 660	14 959	0	0
Finanskostnader	13	-599	-88	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 061**	**14 871**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-68 382**	**141 735**	**209 211**	**-37 440**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	141 735		
Fra opptjent egenkapital		-68 382	0		

SOLHATT BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 328 189, KUNDENR. 738

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	911 821	575 117
SUM ANLEGGSMIDLER		**911 821**	**575 117**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	24 645
Kundefordringer		-1 796	0
Forskuddsbetalte kostnader		145 870	74 636
Energiavregning	14	0	175
Driftskonto OBOS-banken		444 436	2 095 711
Sparekonto OBOS-banken		1 284 794	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 873 570**	**2 195 167**
SUM EIENDELER		**2 785 391**	**2 770 284**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 487 573	2 555 956
SUM EGENKAPITAL		**2 487 573**	**2 555 956**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 382	124 121
Leverandørgjeld		128 436	87 516
Annen kortsiktig gjeld		0	2 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		**297 818**	**214 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 785 391**	**2 770 284**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 363 988	295 256

Oslo, 04.02.2025
Styret i Solhatt Boligsameie

Shilan Osman /s/ Lars Erik Braaum /s/ Merete Wathne /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	3 672 576
Felleskostnader lik	319 800
TV/Bredbånd	232 440
Garasje	163 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 387 968**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	11
SUM ANDRE INNTEKTER	**11**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 230 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 907, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 709
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 709**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-265 529
Drift/vedlikehold elektro	-76 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 813
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-768 726**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-992 863
Renovasjonsavgift	-407 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 400 368**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-121 648
Fjernvarme	-351 326
SUM ENERGI / FYRING	**-472 973**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-3 544
Vakthold	-17 100
Andre fremmede tjenester	-27 565
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 907
Andre kontorkostnader	-193
Bank- og kortgebyr	-4 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-54 468**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 796
Andre renteinntekter	27 271
SUM FINANSINNTEKTER	**69 660**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-599
SUM FINANSKOSTNADER	**-599**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 398 510
Overført	1 398 510
SUM KOSTNADER	**0**

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

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

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 9285 / 18732 deler av Lørenvangen Garasjesameie og 9285/37636 deler i Gartnekvartalet Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnekvartalet Utomhussameie.
Garantiansvaret refererer seg til den samlende gjelden i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie og utgjør kr 1.363.988,-

Selskapets andel i Lørenvangen Garasjesameie og Lørenvangen Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenvangen Garasjesameie og Gartnerkvartalet Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLHATT BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925328189
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. februar kl. 18:00 til 2. mars kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Shilan Osman

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
To bebeore i Solhatt sameie stiller som protokollvitner.

1. Nita Jahiri

2. Thor Kristiansen

Forslag til vedtak:
Nita Jahiri og Thor Kristiansen stiller som protokollvitner

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 230 000kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om fysiske årsmøter

Fremmet av: Jan Brede Thomassen

Alle årsmøtene i Solhatt har siden innflytting i 2020 vært digitale. De første årene var det praktiske årsaker til dette (Covid), men slik er det ikke lenger. En ulempe med digitale årsmøter er at sakene ikke blir godt nok diskutert. Fysiske møter gir bedre informasjonsflyt og diskusjon.

Styrets innstilling
Styret forstår ønsket om fysiske årsmøter, men for et boligselskap av vår størrelse (130 enheter) er digitale årsmøter en langt mer effektiv løsning. OBOS, som er vår forretningsfører, fremhever i sin artikkel hvorfor digitale møter gir flere fordeler:

1. **Økt deltakelse**: Mange flere har mulighet til å delta digitalt enn ved fysiske møter, hvor tid og sted ofte begrenser oppmøtet. Erfaringen viser at flere beboere faktisk engasjerer seg når de kan avgi stemme digitalt.
2. **Erfaringene fra OBOS**: Som OBOS peker på i sin artikkel, har mange borettslag og sameier opplevd at digitale møter fungerer svært godt og at de ønsker å fortsette med denne løsningen. En effektiv og økonomisk kostnadsbesvarende gjennomførings modell.

Transaksjon 09222115557540587822 Signert SO, NJ, TK

Tilgjengelighet: Ikke alle har mulighet til å møte fysisk, enten på grunn av jobb, familieforpliktelser eller annet.

3. Digitale møter sikrer at flere får med seg beslutningene som tas.

Med dette i bakhodet mener styret at digitale årsmøter er den beste løsningen for vårt sameie.

https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/digitalt-arsmote

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Forslag om å fjerne retningslinjer for Vibbo

Fremmet av: Jan Brede Thomassen

Styret har bestemt retningslinjer for Vibbo som beskrevet på forsida av Vibbo i posten med samme overskrift. De ble antatt innført etter en del opphetede diskusjoner på Vibbo i fjor. Det er selvfølgelig en balanse mellom krangling og saklig diskusjon, men styret har så langt praktisert disse retningslinjene hardt. Alle spørsmål og kommentarer blir systematisk slettet. Jeg mener dette er for restriktivt, og at «høflig og saklig oppførsel» allerede er sikret når man som medlem aksepterer de generelle retningslinjene som gjelder alle på Vibbo.
I «Bruksvilkår og personvern for Vibbo» står det for øvrig at: «Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og beboere/eiere, samt beboerne/eierne seg imellom.»

Styrets innstilling
Bakgrunn: Styret innførte retningslinjer for Vibbo etter erfaringer fra fjoråret, hvor plattformen ble brukt til diskusjoner og klager som førte til uro blant beboerne. Retningslinjene er ment å sikre en konstruktiv og relevant informasjonskanal, og vi har sett at lignende praksis er vanlig i andre borettslag og sameier.

Styrets vurdering: Styret har vurdert forslaget om å fjerne retningslinjene, men vi mener at de fortsatt er nødvendige for å opprettholde en god og saklig kommunikasjonsplattform. Vi har også observert en nedgang i antall beboere som aktivt bruker Vibbo etter fjorårets hendelser, noe som tyder på at uønskede diskusjoner kan ha bidratt til redusert engasjement.

OBOS, som er vår forretningsfører, har også anbefalt at slike retningslinjer opprettholdes for å unngå situasjoner som tidligere har oppstått.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**, og at gjeldende retningslinjer for bruk av Vibbo opprettholdes.

Forslag til vedtak:
Retningslinjer for Vibbo fjernes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Merete Wathne

Følgende stilte til valg:
Merete Wathne

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sverre Lindsøe Valset
Bjørn Skogstad
Eirin Aaseng Ueland

Følgende stilte til valg:
Sverre Lindsøe Valset
Bjørn Skogstad
Eirin Aaseng Ueland

Protokollen er signert av:

Møteleder: Shilan Osman /s/

Protokollvitne: Nita Jahiri /s/

Protokollvitne: Thor Kristiansen /s/

Transaksjon 09222115557540587822 Signert SO, NJ, TK

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0307/25 . Vår ref.: 0738-1-8010 Dato: 06.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solhatt Boligsameie
Organisasjonsnr:	925328189
Seksjonseier:	Tupe, Prasanna Dinkar
Medeier:	Kuruvail, Pratiba
Leilighetsnummer:	8010
Adresse:	Lørenvangen 21 B, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	108
Gnr.	124
Bnr.	296

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7397537.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja Techem Norge AS - Avregning for 01.01.-31.12. Strømavlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: http://www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema/ Garasje følger leiligheten: Ja. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Bestilling sendes styret på solhatt@styrerommet.no Garasjesameie: Boligsameiet er sameiepart i Lørenvangen garasjesameie Utomhussameie: Boligsameiet er sameiepart i Gartnerkvartalet utomhussameie Reklamasjoner må meldes skriftlig i Boligbasen. Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 181,05-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	1 364,00	
Felleskostnader brøk	2 361,45	
TV/bredbånd	149,00	
Felleskostnader lik	306,60	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	492,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	17 416,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Skogstad, e-post: Solhatt@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER

for

Solhatt boligsameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 26.05.2020
Endret på ordinært årsmøte 19.04.2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet. Sameiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, garasje eller i tilknytning inngangspartiene.

Håndverksmessige arbeider som skaper støy og vibreringer i betongstruktur, slik som boring og hamring, må kun skje innenfor egen seksjon i tiden kl 0900 og 1900 på hverdager, lørdager kl 1000 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager gjelder lov om helligdagsfred. De overnevnte aktiviteter må aldri foregå i lengre tidsrom. Det bes om å utvise godt naboskap å varsle naboer i god tid der det er mulig.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Beboerne plikter å verne om trær, busker, plener og andre ytre anlegg.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Seksjonseier vil bli fakturert for avhenting av avfall som er feil plassert eller hensatt på eller ved søppelcontainerene.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det kan utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§7. Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

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

Julelys på terrasser skal holdes i fargen hvit/gul og uten blinking, da det vil kunne være til sjenanse for andre beboere og naboer.

§ 8. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Solskjerming

Det er kun tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 10. Skilt og oppslag

Navneskilt på ringetableu og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge endring av navn på ringetablå, men postkasseskilt bestilles og monteres på egen regning av beboer selv. Det er ikke tillatt for beboere å sette opp klistremerker på postkasser og dører.

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates kun ved oppslagstavle i 1. etg.

§ 11. Bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodrommene eller i eiendommens garasjeanlegg.

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

§ 12. Meldeplikt

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

§ 13. Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes seksjon.
Seksjonseier som forårsaker utgifter for sameiet vil bli fakturert for denne kostnaden. Ved uttrykning fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) pga. brannvarsler i egen leilighet, vil uttrykningskostnaden faktureres seksjonseier. Dette gjelder dog ikke om det er en reell alarm, eller feil på anlegget.

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av dyr skal ikke foregå i gårdsrommet.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, fotballbane og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Det henstilles og til å bruke Securitas Bomiljøavtale ved grove brudd på husordensreglene.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

V E D T E K T E R

for

Solhatt boligsameie, org. nr. 925 328 189

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solhatt boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 130 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 296 i Oslo kommune.

(2) Bruksenhetens hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 sammen med Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Villvin boligsameie gnr. 124 og bnr. 295. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr 281, Pærehagen sameie gnr 124 bnr 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Villvin boligsameie gnr. 124 og bnr. 295. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

BESKYTTET

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (4). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Seksjonseier på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av uteareal i tilknytning til sin bolig. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293. Det er i alt 68 parkeringsplasser som seksjonseiere i Solhatt boligsameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

BESKYTTET

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

(2) De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget på gnr. 124 bnr. 293 er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

BESKYTTET

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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

BESKYTTET

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

BESKYTTET

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 mer enn halvparten 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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.

BESKYTTET

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

(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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

BESKYTTET

(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:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne 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 stedet 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

BESKYTTET

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene 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 seksjonseiere
(1) 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 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 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

VEDLEGG 1 SOLHATT BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr: 16.09.2022

	Seksjonsnr.	Leilighetsnr OBOS	Leilighetsnr (salgsnr.)	H-nummer	P-plass	Boder
Plan 1	S1	1001	6105	21A H0101	76 el	114
	S2	1002	6108	21A H0102	13	111
	S3	1003	6107	21A H0103		112
	S4	1004	6106	21A H0104		113
	S5	1005	6103	21A H0105		117
	S6	1006	6102	21A H0106	74 el	119
	S7	1007	6101	21A H0107	73 el	120
	S8	1008	6104	21A H0108	75 el	116
	S9	1009	7106	21B H0101	115 HC el	177
	S10	1010	7105	21B H0102		124
	S11	1011	7104	21B H0103		123
	S12	1012	7103	21B H0104		122
	S13	1013	7101	21B H0105	78 el	178
	S14	1014	7102	21B H0106		121
Plan 2	S15	2001	6205	21A H0201	71	105
	S16	2002	6208	21A H0202	72	103
	S17	2003	6207	21A H0203		104
	S18	2004	6206	21A H0204		106
	S19	2005	6203	21A H0205		108
	S20	2006	6202	21A H0206	61	109
	S21	2007	6201	21A H0207		110
	S22	2008	6204	21A H0208	70	107
	S23	2009	7206	21B H0201	81 el	173
	S24	2010	7205	21B H0202	80 el	174
	S25	2011	7204	21B H0203		126
	S26	2012	7203	21B H0204		125
	S27	2013	7201	21B H0205	79 el	130 +176
	S28	2014	7202	21B H0206		175
Plan 3	S29	3001	6305	21A H0301		98
	S30	3002	6308	21A H0302	34 el	95
	S31	3003	6307	21A H0303		96
	S32	3004	6306	21A H0304		97
	S33	3005	6303	21A H0305		100
	S34	3006	6302	21A H0306	36 el	101
	S35	3007	6301	21A H0307	77 el	102
	S36	3008	6304	21A H0308	35 el	99
	S37	3009	7306	21B H0301	107 el	168

BESKYTTET

	S38	3010	7305	21B H0302		169
	S39	3011	7304	21B H0303		170
	S40	3012	7303	21B H0304		180
	S41	3013	7301	21B H0305	60	172
	S42	3014	7302	21B H0306		171
Plan 4	S43	4001	6405	21A H0401		89
	S44	4002	6408	21A H0402	31 el	86+115
	S45	4003	6407	21A H0403		87
	S46	4004	6406	21A H0404		88
	S47	4005	6403	21A H0405		91
	S48	4006	6402	21A H0406	32 el	93
	S49	4007	6401	21A H0407	33 el	94
	S50	4008	6404	21A H0408		90+92
	S51	4009	7406	21B H0401	59	163
	S52	4010	7405	21B H0402		164
	S53	4011	7404	21B H0403		165
	S54	4012	7403	21B H0404		181
	S55	4013	7401	21B H0405	108 el	167
	S56	4014	7402	21B H0406		166
Plan 5	S57	5001	6505	21A H0501	68	81
	S58	5002	6508	21A H0502	29 el	78
	S59	5003	6507	21A H0503		79
	S60	5004	6506	21A H0504		80
	S61	5005	6503	21A H0505		83
	S62	5006	6502	21A H0506	69	84
	S63	5007	6501	21A H0507		85
	S64	5008	6504	21A H0508	30 el	82
	S65	5009	7506	21B H0501	110 el	158
	S66	5010	7505	21B H0502		159
	S67	5011	7504	21B H0503		160
	S68	5012	7503	21B H0504		182
	S69	5013	7501	21B H0505	109 el	161
	S70	5014	7502	21B H0506		162
Plan 6	S71	6001	6605	21A H0601	66	73
	S72	6002	6608	21A H0602	65	70
	S73	6003	6607	21A H0603		71
	S74	6004	6606	21A H0604		72
	S75	6005	6603	21A H0605		75
	S76	6006	6602	21A H0606	27 el	76
	S77	6007	6601	21A H0607	28 el	77
	S78	6008	6604	21A H0608	67	74
	S79	6009	7606	21B H0601	58	152
	S80	6010	7605	21B H0602		154
	S81	6011	7604	21B H0603		127+155
	S82	6012	7603	21B H0604		183

BESKYTTET

	S83	6013	7601	21B H0605	123 el	157
	S84	6014	7602	21B H0606		156
Plan 7	S85	7001	6705	21A H0701	20 HC	65
	S86	7002	6708	21A H0702	25 el	61
	S87	7003	6707	21A H0703		63
	S88	7004	6706	21A H0704		64
	S89	7005	6703	21A H0705		67
	S90	7006	6702	21A H0706	26 el	68
	S91	7007	6701	21A H0707	64	69
	S92	7008	6704	21A H0708	63	66
	S93	7009	7706	21B H0701	125	146
	S94	7010	7705	21B H0702		147
	S95	7011	7704	21B H0703		148
	S96	7012	7703	21B H0704		184
	S97	7013	7701	21B H0705	126 HC	151
	S98	7014	7702	21B H0706		150
Plan 8	S99	8001	6805	21A H0801	21	51
	S100	8002	6808	21A H0802	16 el	50
	S101	8003	6807	21A H0803		55
	S102	8004	6806	21A H0804		56
	S103	8005	6803	21A H0805		59
	S104	8006	6802	21A H0806	14 el	58
	S105	8007	6801	21A H0807	62	60
	S106	8008	6804	21A H0808	15 el	57
	S107	8009	7806	21B H0801	120 el	141
	S108	8010	7805	21B H0802		142
	S109	8011	7804	21B H0803		143
	S110	8012	7803	21B H0804		185
	S111	8013	7801	21B H0805	122 el	145
	S112	8014	7802	21B H0806	121 el	144
Plan 9	S113	9001	6905	21A H0901	24 el	49
	S114	9002	6908	21A H0902	19 el	48
	S115	9003	6907	21A H0903		53
	S116	9004	6906	21A H0904		54
	S117	9005	6902	21A H0905	17 el+18 el	62+118
	S118	9006	6901	21A H0906	23 el+22	47
	S119	9007	7906	21B H0901	124	135
	S120	9008	7905	21B H0902		137
	S121	9009	7904	21B H0903		138
	S122	9010	7903	21B H0904		179
	S123	9011	7901	21B H0905	118 el	140
	S124	9013	7902	21B H0906	119 el	139
Plan 10	S125	10001	71006	21B H1001	114 el	131
	S126	10002	71005	21B H1002	111 el	132
	S127	10003	71004	21B H1003		133

BESKYTTET

	S128	10004	71003	21B H1004		134
	S129	10005	71001	21B H1005	116+117 el	153
	S130	10006	71002	21B H1006	112+113 el	136

BESKYTTET

V E D T E K T E R

for

Solhatt boligsameie, org. nr. 925 328 189

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Solhatt boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 130 boligseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 296 i Oslo kommune.

(2) Bruksenhetens hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

(3) Sameiet har felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 sammen med Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Villvin boligsameie gnr. 124 og bnr. 295. Garasjeanlegget er en egen anleggseiendom, og organisert som et tingsrettslig sameie. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(4) Sameiet har felles grøntområde/utomhusareal på gnr. 124 bnr. 75 sammen med Lørenveien 64-66 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr 281, Pærehagen sameie gnr 124 bnr 282, Morellhagen sameie gnr. 124 bnr. 283, Lørenveien 52-54 eierseksjonssameie gnr. 124 bnr. 284, Kirsebærlunden borettslag gnr. 124 bnr. 294 og Villvin boligsameie gnr. 124 og bnr. 295. Utomhusarealet er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av utomhusområdet og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

BESKYTTET

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (4). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

BESKYTTET

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Seksjonseier på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til deler av uteareal i tilknytning til sin bolig. Sameierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over sameiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseier med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold av tak utenfor takterrassen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering
Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 293. Det er i alt 68 parkeringsplasser som seksjonseiere i Solhatt boligsameie har bruksrett til. Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

BESKYTTET

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, kan bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte av plass må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan oppdateres.

(2) De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget på gnr. 124 bnr. 293 er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

BESKYTTET

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 utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

BESKYTTET

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg på gnr. 124 bnr. 293 som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles med en lik andel pr. garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

BESKYTTET

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 mer enn halvparten 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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.

BESKYTTET

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

(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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

BESKYTTET

(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:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne 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 stedet 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

BESKYTTET

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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.

BESKYTTET

(2) Hvis tiltakene 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 seksjonseiere
(1) 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 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 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

VEDLEGG 1 SOLHATT BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr: 16.09.2022

	Seksjonsnr.	Leilighetsnr OBOS	Leilighetsnr (salgsnr.)	H-nummer	P-plass	Boder
Plan 1	S1	1001	6105	21A H0101	76 el	114
	S2	1002	6108	21A H0102	13	111
	S3	1003	6107	21A H0103		112
	S4	1004	6106	21A H0104		113
	S5	1005	6103	21A H0105		117
	S6	1006	6102	21A H0106	74 el	119
	S7	1007	6101	21A H0107	73 el	120
	S8	1008	6104	21A H0108	75 el	116
	S9	1009	7106	21B H0101	115 HC el	177
	S10	1010	7105	21B H0102		124
	S11	1011	7104	21B H0103		123
	S12	1012	7103	21B H0104		122
	S13	1013	7101	21B H0105	78 el	178
	S14	1014	7102	21B H0106		121
Plan 2	S15	2001	6205	21A H0201	71	105
	S16	2002	6208	21A H0202	72	103
	S17	2003	6207	21A H0203		104
	S18	2004	6206	21A H0204		106
	S19	2005	6203	21A H0205		108
	S20	2006	6202	21A H0206	61	109
	S21	2007	6201	21A H0207		110
	S22	2008	6204	21A H0208	70	107
	S23	2009	7206	21B H0201	81 el	173
	S24	2010	7205	21B H0202	80 el	174
	S25	2011	7204	21B H0203		126
	S26	2012	7203	21B H0204		125
	S27	2013	7201	21B H0205	79 el	130 +176
	S28	2014	7202	21B H0206		175
Plan 3	S29	3001	6305	21A H0301		98
	S30	3002	6308	21A H0302	34 el	95
	S31	3003	6307	21A H0303		96
	S32	3004	6306	21A H0304		97
	S33	3005	6303	21A H0305		100
	S34	3006	6302	21A H0306	36 el	101
	S35	3007	6301	21A H0307	77 el	102
	S36	3008	6304	21A H0308	35 el	99
	S37	3009	7306	21B H0301	107 el	168

BESKYTTET

	S38	3010	7305	21B H0302		169
	S39	3011	7304	21B H0303		170
	S40	3012	7303	21B H0304		180
	S41	3013	7301	21B H0305	60	172
	S42	3014	7302	21B H0306		171
Plan 4	S43	4001	6405	21A H0401		89
	S44	4002	6408	21A H0402	31 el	86+115
	S45	4003	6407	21A H0403		87
	S46	4004	6406	21A H0404		88
	S47	4005	6403	21A H0405		91
	S48	4006	6402	21A H0406	32 el	93
	S49	4007	6401	21A H0407	33 el	94
	S50	4008	6404	21A H0408		90+92
	S51	4009	7406	21B H0401	59	163
	S52	4010	7405	21B H0402		164
	S53	4011	7404	21B H0403		165
	S54	4012	7403	21B H0404		181
	S55	4013	7401	21B H0405	108 el	167
	S56	4014	7402	21B H0406		166
Plan 5	S57	5001	6505	21A H0501	68	81
	S58	5002	6508	21A H0502	29 el	78
	S59	5003	6507	21A H0503		79
	S60	5004	6506	21A H0504		80
	S61	5005	6503	21A H0505		83
	S62	5006	6502	21A H0506	69	84
	S63	5007	6501	21A H0507		85
	S64	5008	6504	21A H0508	30 el	82
	S65	5009	7506	21B H0501	110 el	158
	S66	5010	7505	21B H0502		159
	S67	5011	7504	21B H0503		160
	S68	5012	7503	21B H0504		182
	S69	5013	7501	21B H0505	109 el	161
	S70	5014	7502	21B H0506		162
Plan 6	S71	6001	6605	21A H0601	66	73
	S72	6002	6608	21A H0602	65	70
	S73	6003	6607	21A H0603		71
	S74	6004	6606	21A H0604		72
	S75	6005	6603	21A H0605		75
	S76	6006	6602	21A H0606	27 el	76
	S77	6007	6601	21A H0607	28 el	77
	S78	6008	6604	21A H0608	67	74
	S79	6009	7606	21B H0601	58	152
	S80	6010	7605	21B H0602		154
	S81	6011	7604	21B H0603		127+155
	S82	6012	7603	21B H0604		183

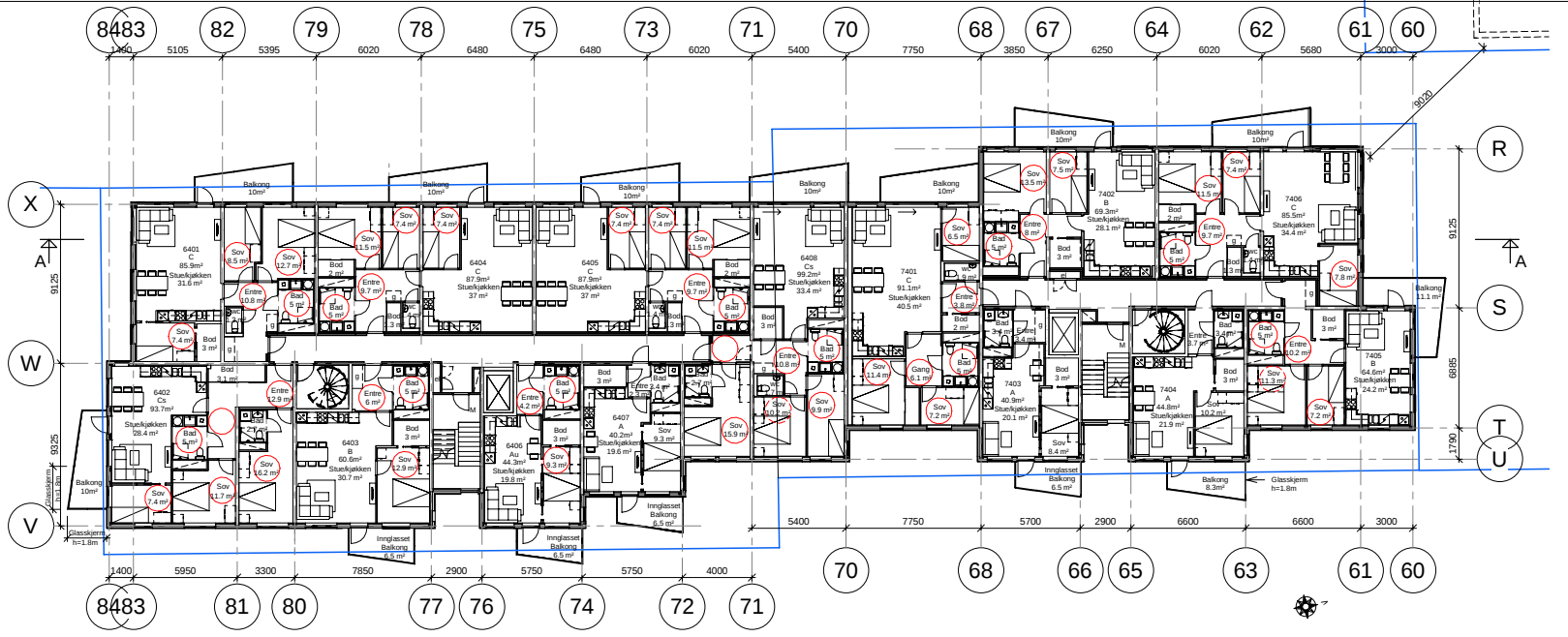
BESKYTTET

	S83	6013	7601	21B H0605	123 el	157
	S84	6014	7602	21B H0606		156
Plan 7	S85	7001	6705	21A H0701	20 HC	65
	S86	7002	6708	21A H0702	25 el	61
	S87	7003	6707	21A H0703		63
	S88	7004	6706	21A H0704		64
	S89	7005	6703	21A H0705		67
	S90	7006	6702	21A H0706	26 el	68
	S91	7007	6701	21A H0707	64	69
	S92	7008	6704	21A H0708	63	66
	S93	7009	7706	21B H0701	125	146
	S94	7010	7705	21B H0702		147
	S95	7011	7704	21B H0703		148
	S96	7012	7703	21B H0704		184
	S97	7013	7701	21B H0705	126 HC	151
	S98	7014	7702	21B H0706		150
Plan 8	S99	8001	6805	21A H0801	21	51
	S100	8002	6808	21A H0802	16 el	50
	S101	8003	6807	21A H0803		55
	S102	8004	6806	21A H0804		56
	S103	8005	6803	21A H0805		59
	S104	8006	6802	21A H0806	14 el	58
	S105	8007	6801	21A H0807	62	60
	S106	8008	6804	21A H0808	15 el	57
	S107	8009	7806	21B H0801	120 el	141
	S108	8010	7805	21B H0802		142
	S109	8011	7804	21B H0803		143
	S110	8012	7803	21B H0804		185
	S111	8013	7801	21B H0805	122 el	145
	S112	8014	7802	21B H0806	121 el	144
Plan 9	S113	9001	6905	21A H0901	24 el	49
	S114	9002	6908	21A H0902	19 el	48
	S115	9003	6907	21A H0903		53
	S116	9004	6906	21A H0904		54
	S117	9005	6902	21A H0905	17 el+18 el	62+118
	S118	9006	6901	21A H0906	23 el+22	47
	S119	9007	7906	21B H0901	124	135
	S120	9008	7905	21B H0902		137
	S121	9009	7904	21B H0903		138
	S122	9010	7903	21B H0904		179
	S123	9011	7901	21B H0905	118 el	140
	S124	9013	7902	21B H0906	119 el	139
Plan 10	S125	10001	71006	21B H1001	114 el	131
	S126	10002	71005	21B H1002	111 el	132
	S127	10003	71004	21B H1003		133

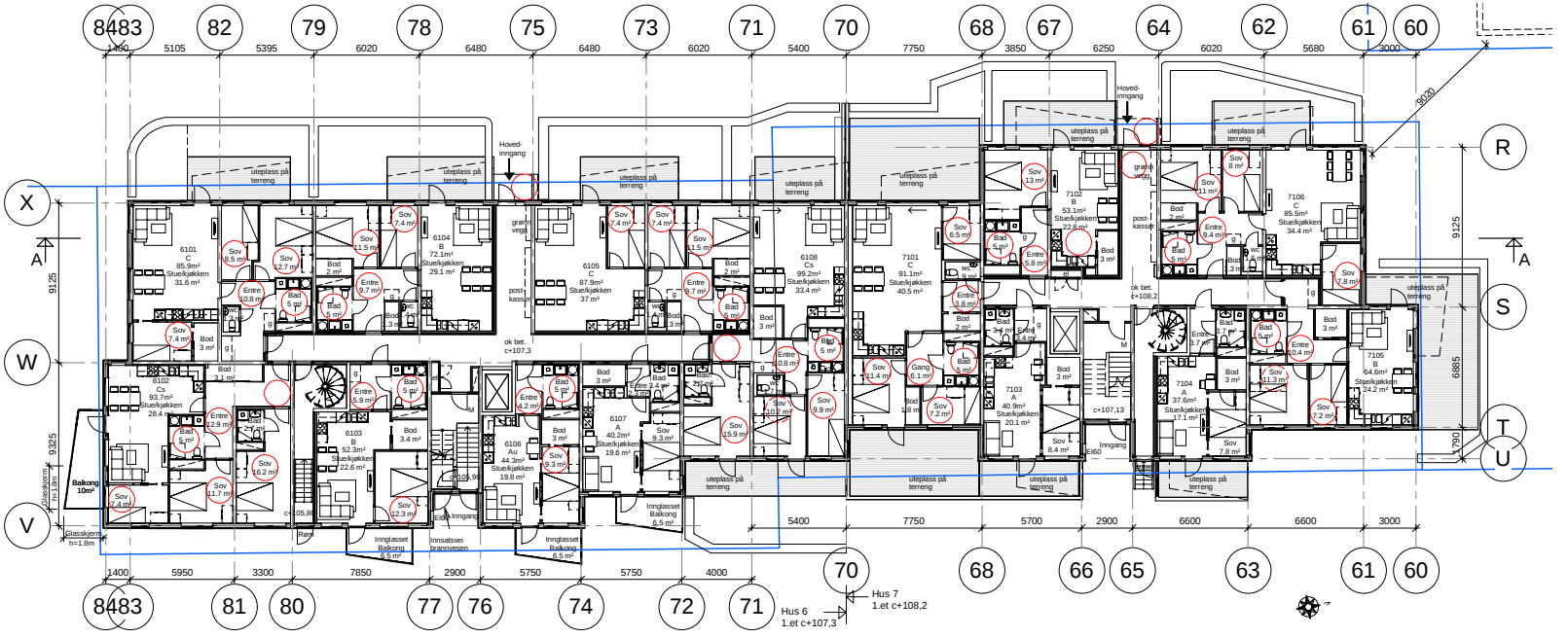
BESKYTTET

	S128	10004	71003	21B H1004		134
	S129	10005	71001	21B H1005	116+117 el	153
	S130	10006	71002	21B H1006	112+113 el	136

BESKYTTET



Plan 2.-8.etasje
Disse etasjene
er identiske.



Plan 1.etasje

REVIDERT RAMMESØKNAD 23.01.18

Gartnerkvartalet - hus 6 og 7

PLAN 1. OG 2.-8.ETASJE A2/1:200

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA. 6 - 2000 LILLESTRØM - post@lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2021
	201709395 - 81 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	LØRENVANGEN 21 - 23	Eiendom:	124/75/0/0
Tiltakshaver:	LØRENVANGEN UTVIKLING AS	Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenvangen 21 - 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Lørenvangen 21-23. Gnr. 124/ bnr. 295, 296, 75. Hus 6-8, mottatt 01.07.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709395			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	C04	11.09.2017	15/2
Snitt L-Q - Hus 6	E-19a	06.12.2017	25/15
Snitt I-K - Hus 7	E-18a	06.12.2017	25/16
Snitt B-H - Hus 8	E-17a	06.12.2017	25/22
Lengdesnitt	E-16a	02.12.2017	25/24
Situasjonsplan	D-1b	12.06.2017	33/10
Kjeller under hus 5-8	E-1a	23.01.2018	33/12
Plan 1. og 2.-8.etasje - hus 6 og 7	E4c	23.01.2018	33/13
Plan 9. og 10.etasje - - hus 6 og 7	E-5b	23.01.2018	33/14
Plan 1.etasje - hus 8	E-8b	23.01.2018	33/17
Plan 2. og 3-6.etasje - - hus 8	E-9b	23.01.2018	33/18

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 7 og 8.etasje - - hus 8	E-10b	23.01.2018	33/19
Takplan - Hus 6 og 7	E-21	26.04.2019	39/8
Takplan - Hus 8	E-22	26.04.2019	39/9
Snitt - Hus 6 og 7	E-2b	26.04.2019	39/10
Snitt - Hus 8	E-3b	26.04.2019	39/11
Fasade øst og nord - Hus 6 og 7	E-6d	26.04.2019	39/12
Fasade vest og sør - Hus 6 og 7	E-7c	26.04.2019	39/13
Fasader - Hus 8	E-11c	26.04.2019	39/14
Oversiktsplan nordre del	LA 111	21.05.2021	83/3

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

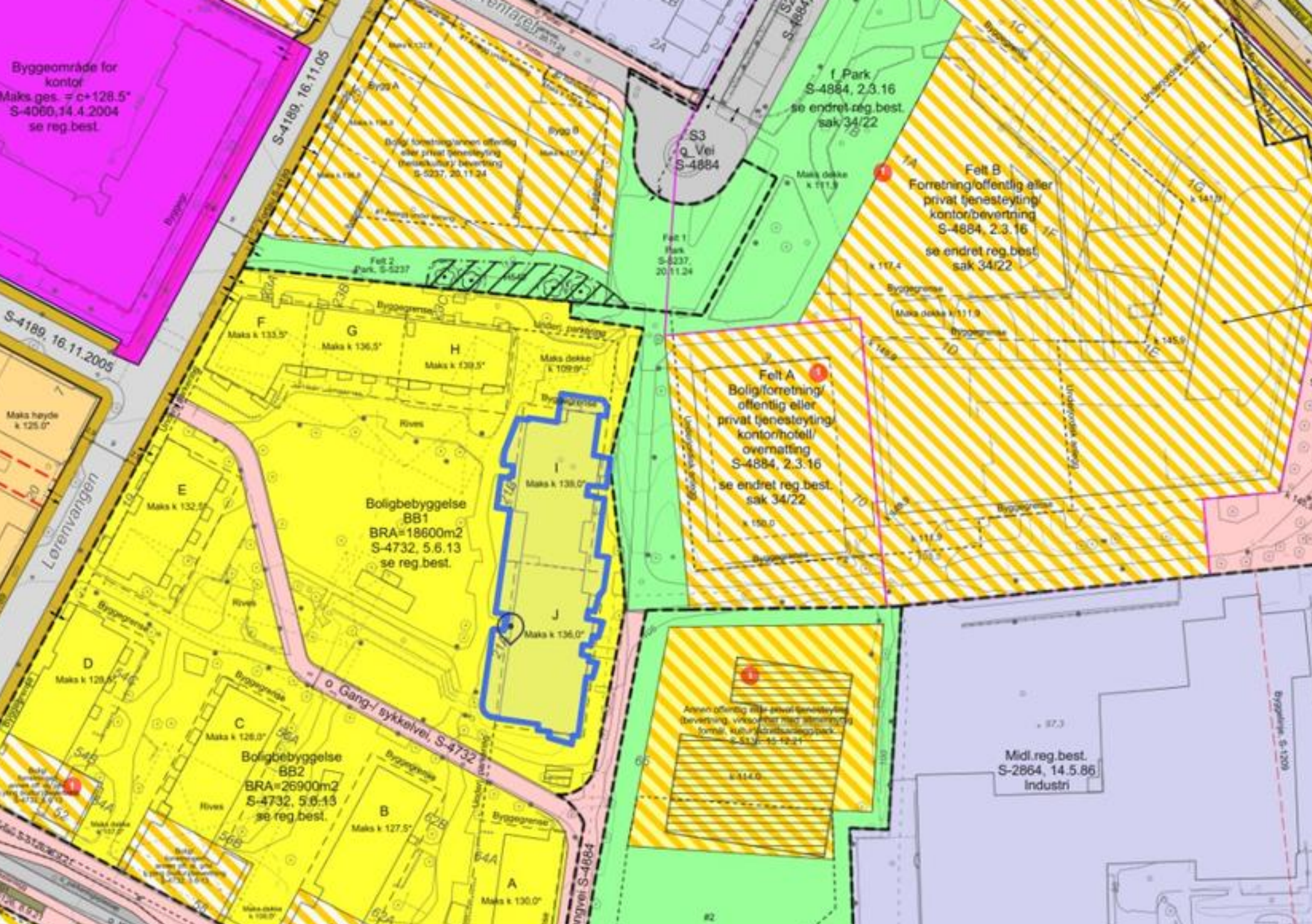
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord


Byggeområde for kontor
Maks.ges. = c+128.5*
S-4060,14.4.2004
se reg.best.
S-4189, 16.11.05
S-4189, 16.11.2005
Maks høyde k 125.0*
Lørenvangen
Byggegrense
Rives
Boligbebyggelse BB1
BRA=18600m2
S-4732, 5.6.13
se reg.best.
Boligbebyggelse BB2
BRA=26900m2
S-4732, 5.6.13
se reg.best.
o_Gang-/ sykkelvei, S-4732
o_Gang-/ sykkelvei S-4884
o_S3 o_Vei S-4884
f_Park S-4884, 2.3.16
se endret reg.best. sak 34/22
Felt 1 Park S-5237, 20.11.24
Felt 2 Park, S-5237
Felt A
Bolig/forretning/ offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/hotell/ overnatting
S-4884, 2.3.16
se endret reg.best. sak 34/22
Felt B
Forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning
S-4884, 2.3.16
se endret reg.best. sak 34/22
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
Maks dekke k 111.9
Maks dekke k 109.9*
Maks dekke k 107.0
Maks dekke k 106.0*
A Maks k 130.0*
B Maks k 127.5*
C Maks k 126.0*
D Maks k 128.5*
E Maks k 132.5*
F Maks k 133.5*
G Maks k 136.5*
H Maks k 139.5*
I Maks k 139.0*
J Maks k 136.0*

Oslo

S-4732

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenvangen 19-21 og Lørenveien 54, Løren, som omreguleres fra industri til: -Område for bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fortau. -gang-/sykkelvei.

Vedtaksdato: 05.06.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200901755
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901755

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVANGEN 19 – 21 OG LØRENVEIEN 54 Gnr. 124 bnr. 75, 76, 77, 94 og 95

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2-200901755-1 datert 20.01.2012, revidert 24.09.2012.

§ 2 Reguleringsformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg – bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau
– gang-/ sykkelveg

§ 3 Område for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maksimum 45 500 m^2 BRA, fordelt slik:
- Felt BB1 maksimum 18 600 m^2
- Felt BB2 maksimum 24 900 m^2 bolig
- Felt BB2 maksimum 2 000 m^2 forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) / bevertning. Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 meter, skal ikke regnes med i BRA.

3.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som angitt på plankartet.
Underjordisk garasjeanlegg skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.
Balkonger tillates trukket inntil 2,5 meter ut over byggegrenser, men ikke utover byggelinjer mot Lørenveien.
Mot Lørenveien skal gavlene i lamellblokkenes hovedvolum ligge i byggelinjen, men øvrige bygningsdeler mot veien tillates tilbaketrukket med inntil 2,5 meter. Utenfor regulerte byggegrenser tillates boder for sykler, barnevogner, lekeapparater og lignende, begrenset til 15 m^2 pr. bod. Boder tillates ikke plassert utenfor byggelinje/ byggegrense mot vei.
Forretninger, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur) tillates bare etablert i 1.etasje mot Lørenveien, med innganger fra veien.

3.3 Høyder
Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale kotehøyder på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner, heis og trappehus kan tillates oppført inntil 3 meter over angitt høyde.
Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims.

3.4 Utforming
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Mot Lørenveien skal bebyggelse med fasade i byggelinje trekkes ned til gatenivå. Mellom bebyggelsen mot fortauet kan sokkeletasje, som skal skjule p-anlegg, være tilbaketrukket.
3.5 Leiligheter og bokvalitet
Området skal ha følgende leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:
- Maksimum 20 % på 40 – 50 m^2
- Minimum 30 % på 50 – 75 m^2
- Minimum 50 % på over 80 m^2

eller følge den til enhver tid gjeldende leilighetsnorm.
Leilighetene mot støyutsatt side skal være gjennomgående.
Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.
Svalganger mot gate tillates ikke.

3.6 Utearealer

Utearealene, som ikke tillates benyttet til atkomst eller parkering, skal opparbeides som oppholdsarealer og arealer med vegetasjon. Uteoppholdsarealer skal utgjøre minimum 25 % av boligenes bruksareal. Arealene skal ha mulighet for sol og være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng, på lokk og på eventuelle takterrasser. Balkonger med tilfredsstillende støyforhold kan medregnes i uteoppholdsareal. Minimum 75 % av utearealet skal være på terreng, og av dette skal minimum 60 % ha mulighet for sol 1. mai kl. 15. Eksisterende trær innen området skal i størst mulig grad bevares.

3.7 Atkomst og parkering
Området skal ha bilatkomst som vist med piler på plankartet.
Det skal innpasses parkering for bebyggelsen i henhold til gjeldende parkeringsnorm.
Inntil 15 bilplasser tillates etablert på terreng, det øvrige skal ordnes i underjordiske anlegg.
Minimum 5 % av plassene skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4 Samferdselsanlegg
Fortau og gang- og sykkelvei skal være offentlig. Fortau opparbeides i 3 meter bredde langs Lørenveien og fortauet skal være gjennomgående forbi avkjørsel til parkeringsanlegg.
Gang-/sykkelvei skal opparbeides i 5 meter bredde, inklusive sideareal for snøopplag.
Det kan etableres forstøtningsmur mot nabotomten i øst i maksimum 2 meter høyde.
Underjordisk parkeringsanlegg tillates etablert under regulert gang-/ sykkelvei.

§ 5 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk M 1:200 for den ubebygde del av tomten. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Vegetasjon, arealer for lek og opphold, gangveier, sykkelparkering, bilparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne
- Kjørbar atkomst for utrykningskjøretøy
- Håndtering av avfall

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan samtidig med en etappevis oppføring av bebyggelsen og være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse. En etappevis utbygging må komme klart frem av utomhusplanen.
§ 6 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 Støy
Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter någjeldende skriv.
Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side.
Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er minst likeverdig med fjernvarme.

§ 9 Rekkefølgebestemmelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 140 leiligheter innenfor planområdet, skal det være etablert ny barnehage med minimum 4 avdelinger.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen langs Lørenveien, skal fortau som vist i planen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for garasjeanlegg under planområdet, skal offentlig gang-/ sykkelveg som vist i planen være ferdig opparbeidet over det garasjeanlegget brukstillatelsen gjelder.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013 sak 179. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.06.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0307/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenvangen 21B 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 296, snr 108 (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