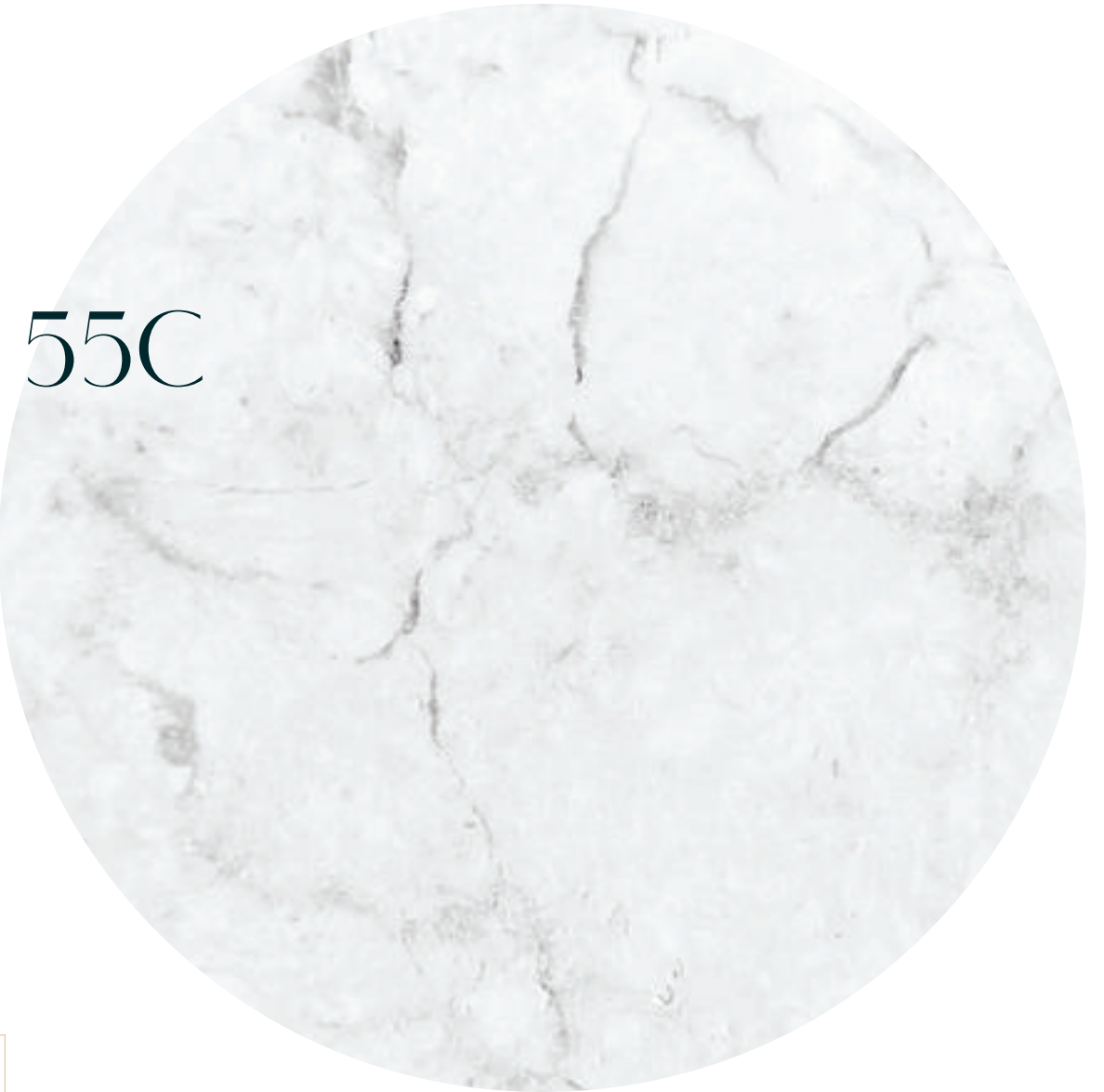


Lørenveien 55C



Velkommen til

Lørenveien 55C



Salgsoppgaven produsert 3. november 2025

Løren

Lekker, gjennomgående og moderne 4-roms i 6. etasje - Solrik balkong på 7 m² - Utsikt - Heis - Garasje

Prisantydning	8 700 000,-
Fellesgjeld	59 659,-
Omkostninger	220 350,-
Totalpris	8 980 009,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 781,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	3

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Ansvarlig megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lørenveien 55C - En tiltalende 4-roms i moderne bygg fra 2017. Leiligheten er gjennomgående og har flotte farger og interiørvalg. Her bor du høyt og fritt med gode lys- og solforhold, solrik balkong og nydelig utsikt. Enkel adkomst med heis og det medfølger bod og garasjeplass i kjeller. Attraktiv beliggenhet med kort vei til servicetilbud!

Høydepunkter:

- 3 soverom
- 6. etasje med heis
- Balansert ventilasjon
- Romslig bod på 8 m^2
- Solskjerming fra Suntex
- Solrik balkong med sjøgløtt
- Moderne bygg med flotte fellesområder
- Garasjeplass med mulighet for elbil-lader
- Delikat bad med opplegg for vaskemaskin
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Store vindusflater som gir vakkert lysinnslipp
- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer

Arealer og innhold

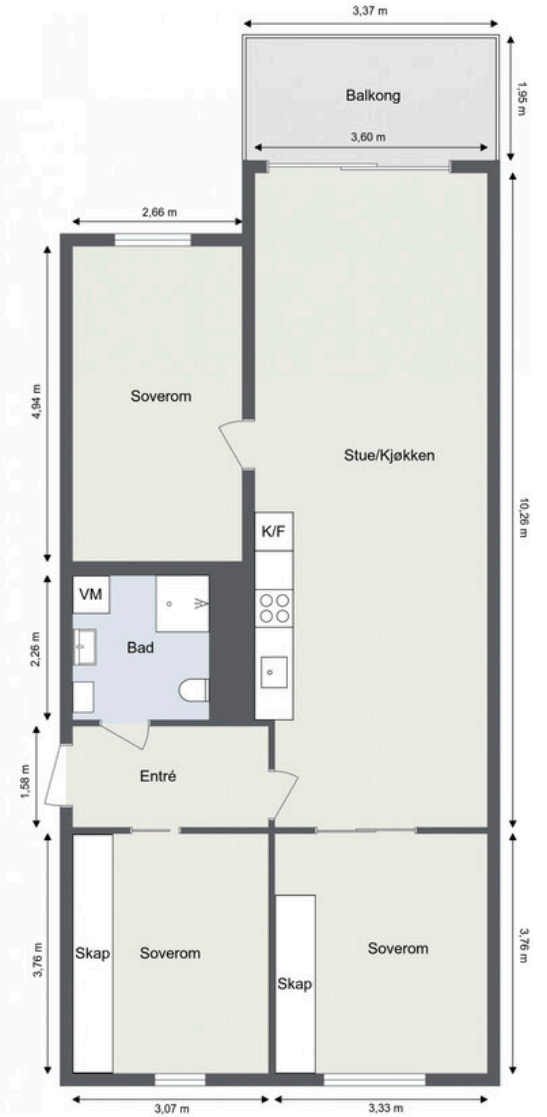
BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

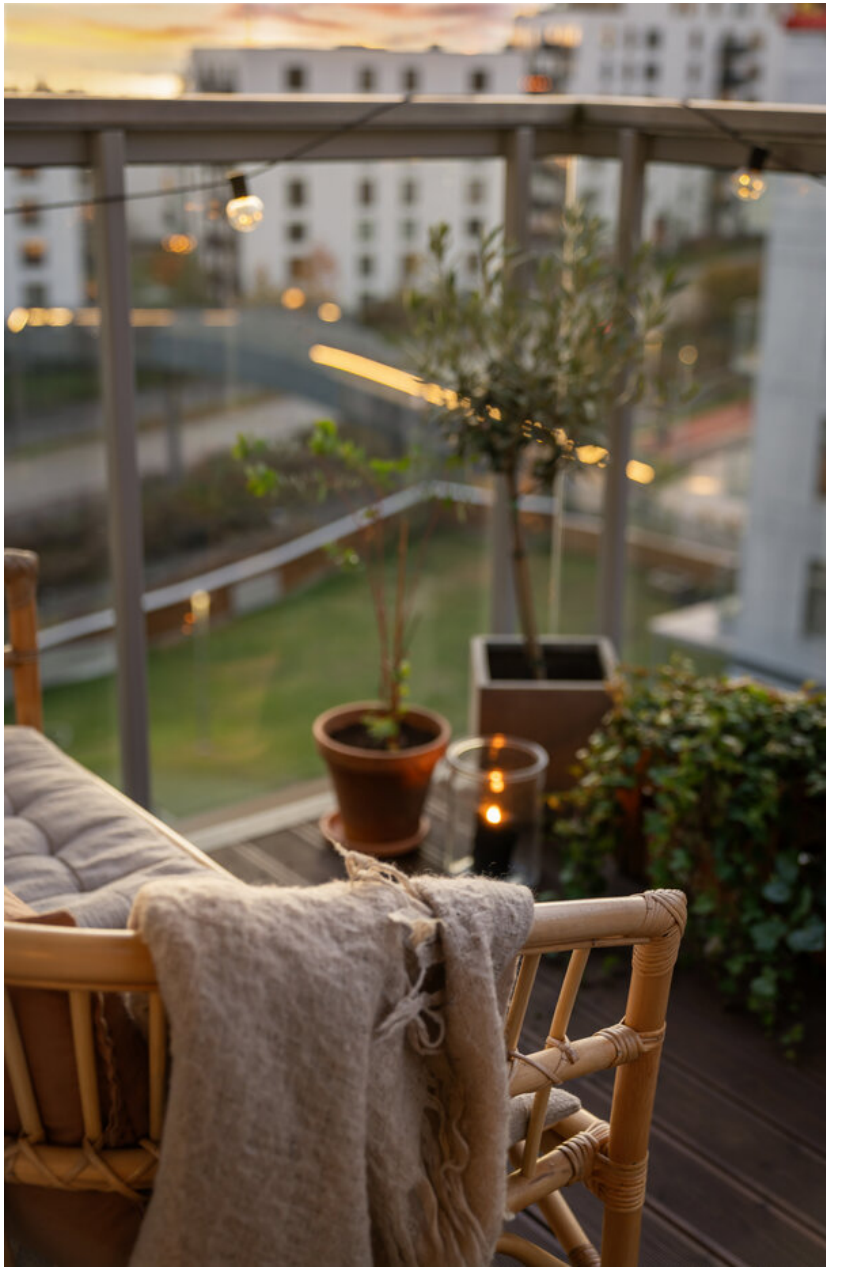
Tyder


3,37 m
Balkong
1,95 m
3,60 m
2,66 m
4,94 m
Soverom
Stue/Kjøkken
10,26 m
K/F
VM
Bad
2,26 m
1,58 m
Entré
3,76 m
Skap
Soverom
Skap
Soverom
3,76 m
3,07 m
3,33 m


I GOD FORM




















PIEMONTE


JAZZ
DAY


JAZZ
DAY

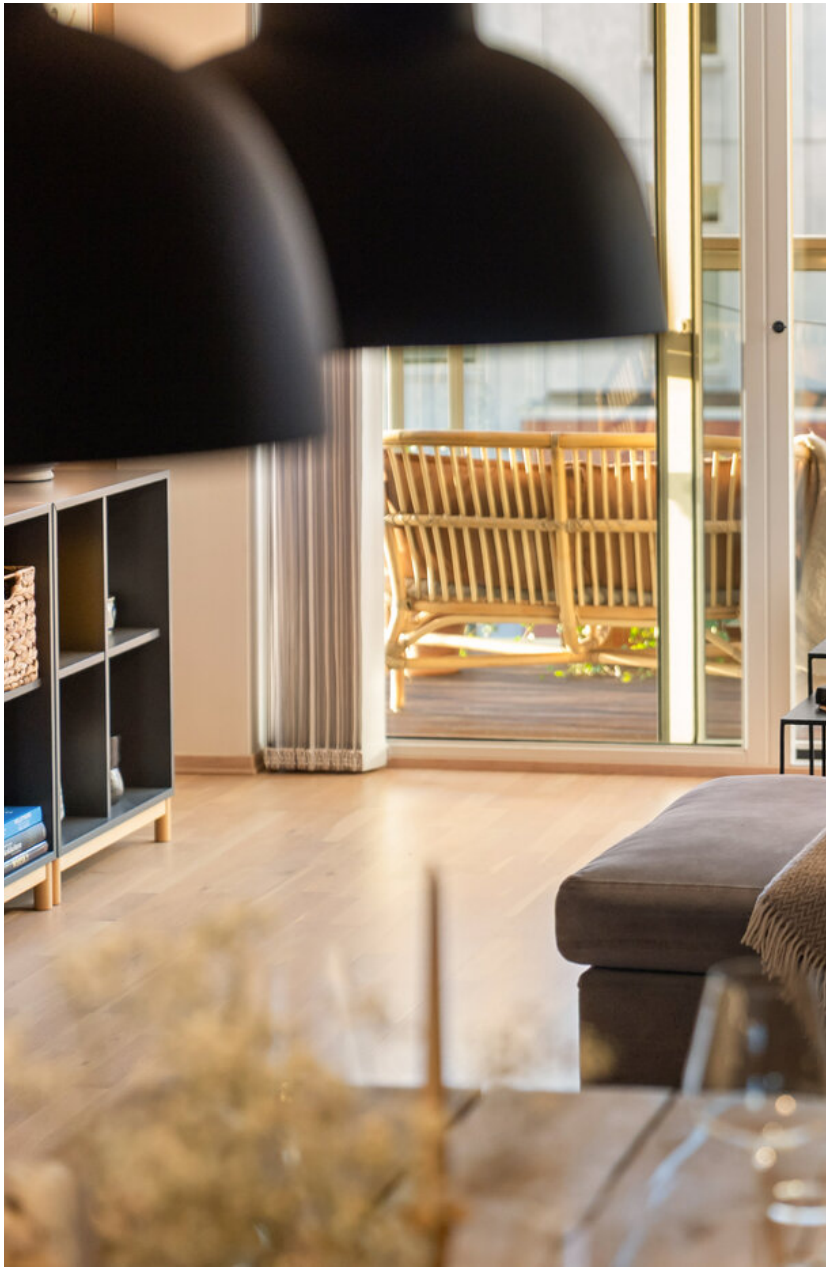

JAZZ
DAY









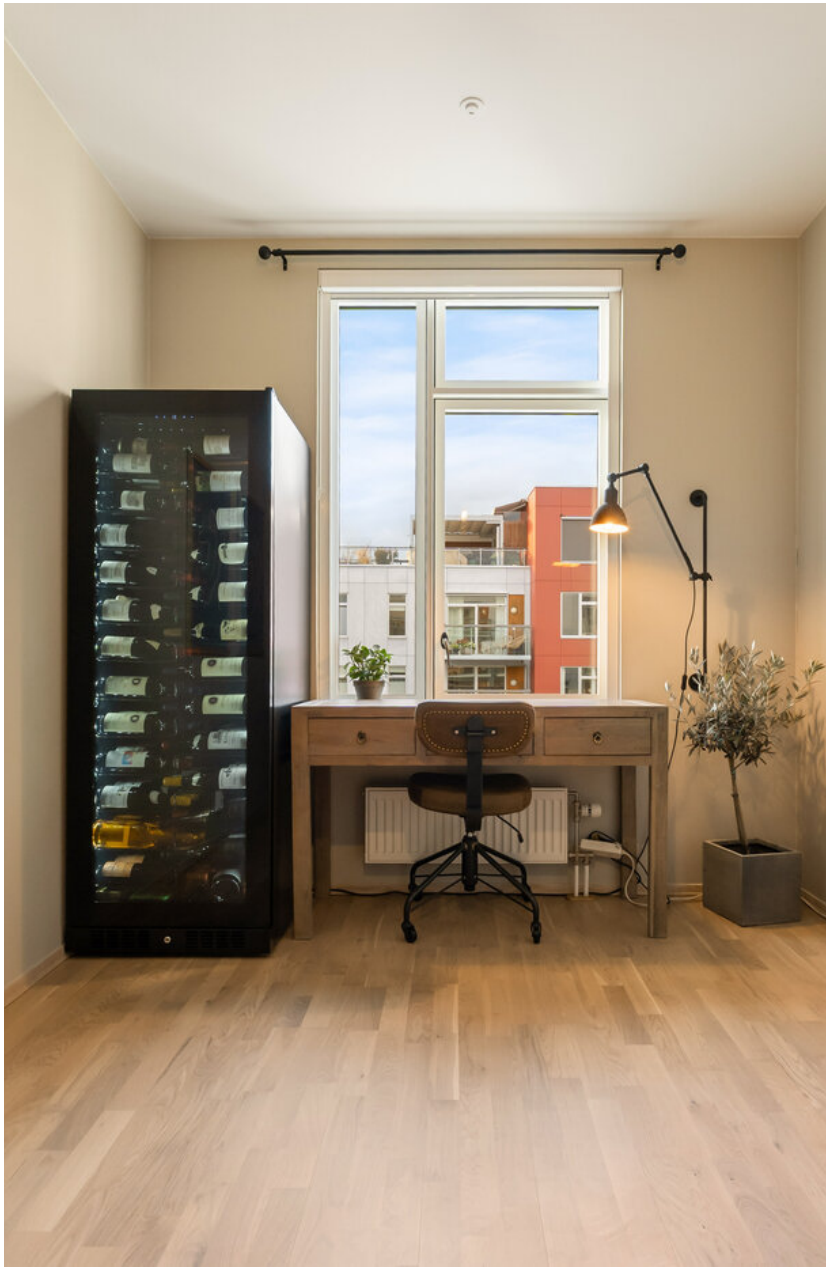







LE BLEU
LE BLEU

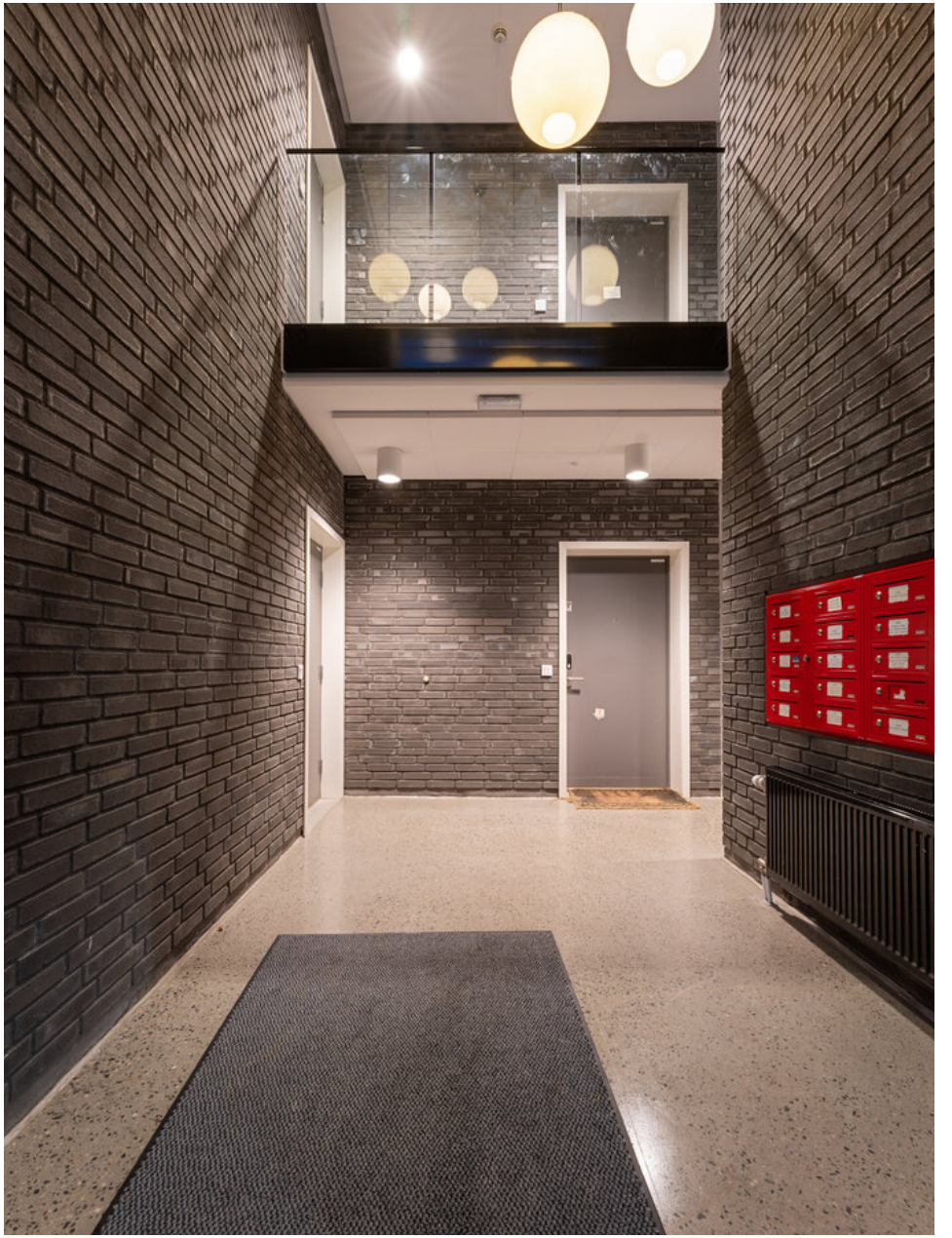

LE BLEU






VERBENA













Informasjon

Lørenveien 55C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0514/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 55C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 269, snr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 7 (ideell andel 13/2585) i Oslo kommune

Selgere
Pernille Killingmoe Christensen
Werner Bakkejord

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)
59 659,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 759 659,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 980 009,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 992 709,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

I tillegg disponerer seksjonen ekstern bod i kjeller på ca. 8 kvm. Himlingshøyde er målt til ca. 3,27 m i den eksterne boden.

Standard

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad/wc:
Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Gulv har fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger. Sparklet og malte plater i himling. Varmekabler i gulvstøpen.

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med heldekkende teppe i ett soverom og trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Kalkmaling på langveggen i stue/kjøkken.
Himling: Sparklet og malte plater i entré og bad. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,24 m i entré og til ca. 2,69 m i stue/kjøkken.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom. Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Glatte skyvedører til to soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m2. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med glass i felt. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Solskjerming:
Selger har fått montert solskjerming av Suntex, der det er montert rullegardiner på alle soverom. På gjesterom/kontor er det helt lystett solskjerming med rullegardin og skinner. I stue er det montert lamellgardin av samme firma foran vindu og skyvedør.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til balkongen med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet og over himling på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet over klosettet.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert over klosettet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og i skyvedørsgarderobe, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i soverom.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Elektrisk anlegg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for nevnte arbeid som er gjort etter innflytting.
- Bad. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

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

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 95) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Oktober 2025: Oljet terrassebordene på balkongen.
- 2017-2023: Malt alle rom (langveggen i stue/kjøkken med kalkmaling). Lagt fliser over benkeplate i kjøkken. Montert solskjerming til alle vinduer (Suntex). Montert regnfallsdusj på badet. Lagt heldekkende teppe i ett soverom. Montert spotter i entré, ledlys i garderobe, lamper og dimmer i alle rom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Det er satt inn et høyskap på badet i desember 2021 av eier. Det er montert regnfallsdusj desember 2017 av eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Membran ble ikke skadet. Det ble festet høyt oppe på veggen, og hullene ble tettet med silikon..

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Probad AS står bak produksjonen av badene. Dette er baderomskabiner, altså "ferdigbad".

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?
Ja, faglært. MINOR har utført betongrehabilitering i mai/juni 2025 i hele garasjeanlegget. De har sandblåst dekket for å rense overflaten, de har utført reperasjoner og avrettet store deler av betonggulvet. Til slutt har de lagt på et belegg som heter Polyurethan over hele garasjegulvet, dette er et vanntett belegg som er lagt et stykke opp på vegger og søyler.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Faren min monterte to spotter i taket i gangen. Alt ble gjort etter boka med bokser og rør i rør. Han har lang erfaring med slike jobber. Ellers er det montert dimmere til de fleste lyskilder av meg, far og elektriker (vennetjeneste). De fleste dimmere ble montert før eltilsyn i desember 2017 uten avvik.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Elvia har hatt eltilsyn i desember 2017. Det ble ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. EcoGuard installerte nye kaldtvannsmålere i september 2024, samtidig skiftet de ut alle varmtvannsmålere i alle seksjoner i Brødfabrikken.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Usikker. Beboere skifter selv filter i leilighet to ganger per år. Filter blir kjøpt inn av sameiet.

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

Ja. Det ble observert skjeggkre i enkelte seksjoner i 2019/2020. Rentokil ble da engasjert av styret og var inne i alle seksjoner og utførte skadedyrkontroll. Vi har ikke observert skjeggkre i boligenom eller hørt om avvik eller tegn til aktivitet siden den gang.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Takstmann har vært her og laget tilstandsrapport den 30.10.25.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med panel, og forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Alt av hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Det som ikke medfølger av lamper er de to taklampene over spisebordet og taklampen på hovedsoverommet. Ellers medfølger alt av lamper og lyskilder.
- Det er 3 løse kurvsystemer i skyvedørsgarderobe som ikke medfølger.
- Hyllesystemer i bod medfølger ikke da disse er frittstående.

Følgende medfølger:
- 3 garderobeskap på hovedsoverommet medfølger.
- Garderobeskap i bod medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

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

Oppvarming

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte ca. 5 500 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 781,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. tv/bredbånd, kommunale avgifter, strøm i fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og forretningsfører.

Herav:

Felleskostnader kr 3.355,– pr. md.

TV og bredbånd kr 399,– pr. md.

Kapitalkostnader kr 1.027,– pr. md.

Felleskostnader garasje faktureres hvert halvår (januar og juni) kr. 1 800,- per halvår.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht.

forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Avregning gjøres av EcoGuard.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 4 781,-
Felleskostnader garasje faktureres hvert halvår (januar og juni) kr. 1 800,- per halvår.
Eiendomsskatt kr. 2 486,- for år 2025.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht.
forbruk. Avregning gjøres av EcoGuard.

I tillegg kommer strøm og innboforsikring.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 486,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 056 524,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 226 097,- 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.

Sameiet Brødfabrikken, orgnr. 919037792

Om sameiet

- Sameiet består av 123 seksjoner
- Sameiet har sitt eget nettsted, www.brodfabrikken.no, for å formidle informasjon om sameiet
- Forretningsfører er Solibo AS.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjenester to ganger per uke av Vaktmesterdrift AS
- Dugnad må påregnes
- Sameiet har innført Unloc-systemet, hvor tilganger er tildelt alle beboere

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7. Brødfabrikken

Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sykler kan parkeres i stativ på angitt plass.

Nye målere – EcoGuard:
I september ble det montert nye målere i alle seksjoner både for varmt-vann og varme. Det ble også satt inn målere for kaldtvannet. Forbruket av vann og varme blir nå fakturert månedlig. Inklusive i prisen for vann er avgiften til Oslo kommune (VAV). Avgiften til Oslo kommune utgjør totalt ca kr 700 000 og har tidligere vært fordelt etter sameierbrøken gjennom felleskostnader. Nå blir det direkte belastet seksjonseierne etter forbruk. Dette er riktig i hht eierseksjonsloven. Installasjon av nye målere ble gjennomført i september-oktober 2024. Det gikk ganske greit, og de fleste var hjemme eller hadde organisert tilgang til seksjonen. Takk fra styret! I ettertid har det forekommet lekkasjer i noen av rør-i-rør skapene. EcoGuard har respondert raskt og utbedret lekkasjene. Det har vært noen rør/koblinger som har vært dårlige og måtte skiftes ut. Selve rørlegger/prosjektledelse hos EcoGuard har fungert godt. Det dukker fortsatt opp noenlekkasjer som blir utbedret.

Betongrehabilitering i garasjen:
Brødfabrikken Garasjesameie har gjennomført betongrehabilitering ved å pigge opp og reparere skadet betong, laget hulkiler mellom gulv og vegger/søyler, avrettet garasjegulvet hvor det tidligere har dannet seg vanndammer, og lagt på Polyurea vanntett belegg. Det er også lagt hulkiler og infusjon i overgangen mellom rampe og gulv i nedkjøringen ved garasjeporten for å prøve å hindre at vann trenger opp.

Lån i DnB
Brødfabrikken Garasjesameiet hadde krev inn penger fra sine andelshavere, både Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og garasjeplasseierne, for å betale for hele betongrehabilitering med forarbeider, totalt kr 6.600.000. Seksjonseierne hadde valget mellom å betale inn sin andel av beløpet med en gang innen 15. mars 2025, eller de kunne betale det via felleskostnader med renter og avdrag. Sameiet tok opp lån i DnB på kr 3 008 947 med 7,15% flytende rente og 6 års nedbetalingstid.

- Utført vedlikehold/arbeider -

Boligsameiet har utført følgende vedlikehold:
- Vask av fasaden og vinduene
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Løftet dør til Lørenvangen 55c
- Skiftet ut dørautomatikk i Lørenveien 55a
- Skifte drivenhet i heisen i Lørenveien 55b
- Festet løse fasadeplater som ikke var inklusiv i reklamasjonsavtalen med Bunde Bygg

- Framtidig vedlikehold -

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:
- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år

- Skifte drivenhet i heisene en til to heiser i året.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 59 659,-

Informasjon om lån per 01.10.2025:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.03.10887
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2031
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: 2 611 703 kr
Andel av saldo: 59 659 kr
IN-ordning: Ja

Lånet er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni 2025. Det er anledning til å innfri hele eller deler av lånet to ganger pr år, innen 01.03 og 01.09.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 112,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 57 547. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 126 331.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 1485632

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 794 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt med gangveier, grøntområder, sittegrupper, lekeplass og beplantning.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en fin plassering på Løren, dette er et hyggelig boområde hvor du finner stort sett alt du trenger i hverdagen i kort gangavstand. Her kan du bo godt i vakre og sentrale omgivelser. Løren har de senere årene hatt en enorm utvikling og er nå et moderne boområde, med store grønne lunger og et variert utvalg av servicetilbud.

Her er det kort gangavstand til et rikt servicetilbud og flotte grøntområder. Både Løren og Økern T-banestasjoner er i gangavstand fra boligen og tar deg begge retninger inn mot byen, i tillegg til flybuss og flere andre busslinjer. Det er gangavstand til Hasle via gangbro like i nærheten. Her finner man Vinslottet med flere servicetilbud deriblant privat legevakt, gastropub, butikker og flere spisesteder med uteservering om sommeren. I tilknytning til Peer Gynt parken har Nasjonalteateret teater i Kanonhallen.

Parker

Like ved ligger skulpturparken Peer Gynt, "Lørenparken". Parken er et naturlig samlingspunkt i nærområdet, og er tilrettelagt med lekeapparater, skulpturer, sittegrupper, og en ballplass som om vinteren omgjøres til skøytebane. Nye Lille Løren park som er i ferd med å ferdigstilles. Den nye parken har blitt utarbeidet etter medvirkning fra ungdomsrådet i bydel Grünerløkka, og retter seg spesielt mot ungdom. Parken får en scene og et stort amfi, sitteplasser med tak, bordtennisbord, basketballstativ, stor tuftepark og rikelig med trær. Sittebenkene har fått integrert LED-belysning som gir fin stemning på kveldstid. Løren aktivitetspark og flerbrukshall som bygges over to plan med et bruksareal på 2.500 kvadratmeter planlegges ferdigstilt i våren 2025

I nærheten finner du også andre store grøntområder som Sinsenparken, Lørenbanen, Muselunden, Torshovdalen, Tøyenparken, Valle Hovin og Bjerkedalen park.

Dagligvarehandel og servicetilbud

Dagligvarehandel kan gjøres på nærbutikkene Rema 1000, Meny, Kiwi, Europris, All in one og Joker som alle ligger i gangavstand fra boligen. På Løren Torg finner du i tillegg til dagligvarer også en rekke servicetilbud som apotek, bokhandel og frisør.

Det er et godt utvalg av flere restaurant- og take away-tilbud i umiddelbar nærhet. Dominos Pizza, Sanjay's, Tiffany's, Umai Sushi, Peppes Pizza, Kai, Noa og Fryd gastropub. For en hyggelig kopp kaffe er Kaffebrenneriet, Baker Norby og Baker Hansen populære kafeer i området, samt Samson på Vinslottet.

På Løren er det også en hyggelig handlegate med ytterligere tilbud som blomsterbutikk, dyrlege, legesenter, Lørenklinikken, Min hudklinikk, Sterk trening og Zaga hårstudio, Europris City og massasjetjenesten Squeeze. Den populære butikken Greenkids med klær til og utstyr til barn finner du i Lørenveien.

Det er gangavstand til Økern som er i sterk utvikling med planer om å bli sentrum for nye Hovinbyen. Økern Portal sto ferdig høsten 2021 og er et kombinert kontorlokale med næringsvirksomhet. Det foreligger planer om å bygge ut et urbant, bærekraftig og levende bysentrum med torg, parker og møteplasser. Det er i tillegg flere nyoppførte kontorbygg i nærområdet og to nyoppførte hoteller.

Les mer på: https://www.loren.no.

Fritid
Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innenfor fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark består av kunstgressbaner, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Sistnevnte benyttes i all hovedsak til håndball og innebandy. Det er også taekwondo, wushu og andre kampsportklubber i området. Studio Jobbsprek Økern Portal ligger rett ved med sine store, luftige lokaler og unike treningstilbud for hele familien. Det er også kort vei til Sterk Treningssenter i Lørenveien, med flere dyktige personlige trenere, gode apparater og treningstimer. Det er også gangavstand til SATS Hasle og SATS Carl Berner. Crossfit Oslo har også åpnet et nytt senter på Løren. EVO Fitness åpnet også nylig nytt treningsstudio i Lørenveien.

Lørenbanen aktivitetspark er en park med fotballbane og flere utendørs treningsapparater, som gir gode muligheter for mosjon for både store og små. Her er det muligheter for både individuell og felles treninger. Aktivitetsparken driftes av Hasle-Løren Idrettslag og kan brukes av alle.

Kollektivtransport
Fra leiligheten er det ca. 6 minutters gange til Løren T-bane og ca. 12 minutters gange til Økern T-bane. Fordelen med å velge Økern er at T-banen tar deg raskere til Oslo sentrum. I tillegg stopper både 23- og 24-bussen, samt flybussen på busstoppet "Lørenvangen" som ligger bare en liten gåtur unna. 31-bussen, som går hele døgnet, stopper også i gangavstand fra leiligheten. Videre er det på Løren sykkelfelt med bysykkelordning.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, datert 03.11.2023.

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Deler av det ene soverommet står i bygningstegningene oppført som bod. Bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/barnehage/bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4835, vedtatt 10.06.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:
Lørenveien 51 og Lørenvangen 14 - oppføring av seks boligblokker, bygg A-F, med barnehage på fire avdelinger, næringslokaler og parkeringskjeller - Gregers kvartal
Saksnummer: 202509199

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/269/111:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 202407 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609584 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:34
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Snr:1 til Snr:167
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1346446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Areal regulert til torg skal være felles for gnr 124 bnr. 34, 268, 269 og 270
Kan ikke selttes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 202407 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609584 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:34
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1 til Snr:323
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:292 Snr:1 til Snr:167
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1346446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Areal regulert til torg skal være felles for gnr 124 bnr. 34, 268, 269 og 270
Kan ikke selttes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune

25.08.2020 - Dokumentnr: 2918121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:288
Rett til å ha liggende felles private stikkledninger for avløp og overvann
Adkomstrett for reparasjon og vedlikehold av stikkledninger

301/424/7:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Eiendommene skal ha en gjensidig bruksrett til hverandres utearealer
Utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 124 bnr. 269 skal være tilgjengelig for boligene på gnr. 124 bnr. 268, 269 og 270 utenom barnehagens åpningstider
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Bruksrett
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reprasjon og vedlikehold av byggninger/anlegg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendommene anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledningen i Lørenveien
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 202407 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:32
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 609584 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:34
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 111

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 7 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Betaler bare for en visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto fra (faktureres direkte) Megler betaler for kveldsbilder kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 710,- 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 3. november 2025

Ansvarlig megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lørenveien 55C

Lørenveien 55C

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	11 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole	16 min
Valle Hovin videregående skole	20 min

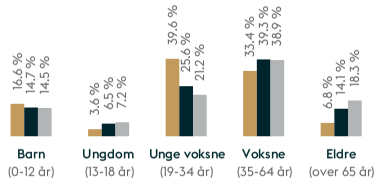
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	4 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	16 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	2 min 0.1 km
Gregers barnehage	2 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år... 59 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	7 min
Refstad. Roseveien ballplass.	9 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	6 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LØRENVEIEN 55 C, 0585 OSLO

Gnr: 124 Bnr: 269 Seksjon: 111
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	30/10/2025
Utskriftsdato:	31/10/2025
Oppdragsnummer:	98479
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod kjeller.
Gjennomgående leilighet i 6. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 95) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard
Velholdt leilighet med standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Oktober 2025: Oljet terrassebordene på balkongen.
2017-2023: Malt alle rom (langveggen i stue/kjøkken med kalkmaling). Lagt fliser over benkeplate i kjøkken. Montert solskjerming til alle vinduer (Suntex). Montert regnfallsdusj på badet. Lagt heldekkende teppe i ett soverom. Montert spotter i entré, ledlys i garderobe, lamper og dimmer i alle rom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 6. etasje)
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Werner Bakkejord
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Werner Bakkejord, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 124 Bnr: 269 Seksjon: 111
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3794.1 m²
Eierbrøk seksjon:	87 / 9433
Hjemmelshaver:	Werner Bakkejord og Pernille Killingmoe Christensen
Adresse:	Lørenveien 55 C, 0585 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	29/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2018

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
6. etasje	87	87	0
Sum bolig:	87	87	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
6. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
6. etasje	87	0	0	7
Sum bolig:	87	8	0	7
Sum BRA:	95			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 8 m². Himlingshøyde er målt til ca. 3,27 m i den eksterne boden.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, kledd med panel, og forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Skyvedør til balkongen med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte skyvedører til to soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall, med glass i felt. Håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet og over himling på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet over klosettet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert over klosettet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, kjøkken og i skyvedørsgarderobe, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport nyere enn fem år fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobeskap i soverom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret. Det er montert spotter i entré, ledlys i garderobe, lamper og dimmer i alle rom, i regi av eier etter innflytting i ca. 2017-2018.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 13.06.2017 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon i leiligheten.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 20.12.2017. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for nevnte arbeid som er gjort etter innflytting. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med heldekkende teppe i ett soverom og trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Kalkmaling på langveggen i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré og bad. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,24 m i entré og til ca. 2,69 m i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bakkejord, Werner	9578-5999-4-2777612	2025-11-02 22:39:34
Christensen, Pernille K	9578-5999-4-1364937	2025-11-03 06:24:49

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
2. nov. 2025

Oppdragsnummer
13-0514/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lørenveien 55C, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Pernille Killingmoe Christensen, Werner Bakkejord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

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: SP14856321.8.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det er satt inn et høyskap på badet i desember 2021 av eier. Det er montert regnfallsdusj desember 2017 av eier.

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

Eventuell kommentar: Membran ble ikke skadet. Det ble festet høyt oppe på veggen, og hullene ble tettet med silikon..

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Probad AS står bak produksjonen av badene. Dette er baderomskabiner, altså "ferdigbad".

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MINOR har utført betongrehabilitering i mai/juni 2025 i hele garasjeanlegget. De har sandblåst dekket for å rense overflaten, de har utført reperasjoner og avrettet store deler av betonggulvet. Til slutt har de lagt på et belegg som heter Polyurethan over hele garasjegulvet, dette er et vanntett belegg som er lagt et stykke opp på vegger og søyler.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Faren min monterte to spotter i taket i gangen. Alt ble gjort etter boka med bokser og rør i rør. Han har lang erfaring med slike jobber. Ellers er det montert dimmere til de fleste lyskilder av meg, far og elektriker (vennetjeneste). De fleste dimmere ble montert før eltilsyn i desember 2017 uten avvik.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia har hatt eltilsyn i desember 2017. Det ble ikke registrert noen avvik eller anmerkninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EcoGuard installerte nye kaldtvannsmålere i september 2024, samtidig skiftet de ut alle varmtvannsmålere i alle seksjoner i Brødfabrikken.

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?

Ja

Beskriv: Usikker. Beboere skifter selv filter i leilighet to ganger per år. Filter blir kjøpt inn av sameiet.

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?

Nei

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

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

Beskriv: Det ble observert skjeggkre i enkelte seksjoner i 2019/2020. Rentokil ble da engasjert av styret og var inne i alle seksjoner og utførte skadedyrkontroll. Vi har ikke observert skjeggkre i boligenom eller hørt om avvik eller tegn til aktivitet siden den gang.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har vært her og laget tilstandsrapport den 30.10.25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0514/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christensen, Pernille K	**2025-11-03**	**Bakkejord, Werner**	**2025-11-02**

Identifikasjon

bankID Christensen, Pernille K

Identifikasjon

bankID Bakkejord, Werner

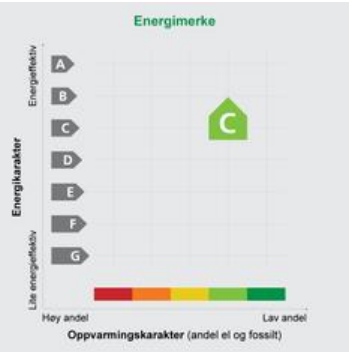
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lørenveien 55 C
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	269
Seksjonsnr.	111
Festenr.	
Bygn. nr.	300533236
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-790441
Dato	26.06.2017



Eier	
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	88,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenveien 55 C
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.06.2017 11:25:50
Energimerkenummer: A2017-790441
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Gnr: 124
Bnr: 269
Seksjonsnr: 111
Festenr:
Bygnr: 300533236

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	88 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	159,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	77 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	77 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,58 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,58 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,32
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,680
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.6.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Bjørnar Heiskel

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,9
Ventilasjonsvarme	7,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,7
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	105,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9912 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6759 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9912 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4342 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5570 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9912 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,4 %

Norvik Bygdøy Allé
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Brødfabrikken**

28.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.10.2025

Boligselskap:	Sameiet Brødfabrikken
Organisasjonsnr:	919 037 792
Gnr./bnr:	124 / 269
Eier(e):	Werner Bakkejord / Pernille Killingmoe Christensen
Seksjonsnr:	111
Adresse:	Lørenveien 55C, 0585 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/brodfabrikken/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/brodfabrikken/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet:	home.solibo.no/hp/brodfabrikkengarasje/

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP14856321.8.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponer parkering 30095 i Brødfabrikken Garasjesameie. (Se vedtekter).

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank:		DNB Bank ASA
Lånenummer:		1516.03.10887
Nominell rente (flyt):		7,15 %
Innfrielsesår:		2031
Lånetype:		Annuitet
Antall terminer pr år:		12
Saldo pr 01.10.2025:	kr	2 611 703
Andel av saldo:	kr	59 659
IN-ordning:		Ja

Lånet er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni 2025.
Det er anledning til å innfri hele eller deler av lånet to ganger pr år, innen 01.03 og 01.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.355,– pr. md.
TV og bredbånd	kr 399,– pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.027,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.781,– pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Felleskostnader for garasjeplass er kr 300,- pr mnd, og faktureres halvårlig (tot. kr. 1800,-), hhv. januar og juli.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 112	kr 3 730

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnr. 919 037 792

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endret på årsmøte 29. november 2018 i henhold til lov om eierseksjoner av 16.6.2017

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Generelt

(1) Sameiet Brødfabrikken (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.124, bnr. 269 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

(2) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 122 boligseksjoner (heretter er fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (barnehage).

(2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som tinglyst i Grunnboken Seksjonene 44 – 54 har hver en markterrasse som tilleggsdel. For øvrig er alt terrasse- og balkongareal, som ligger innenfor sameiets eiendomsgrense, seksjonert som del av den enkelte bruksenhets hoveddel.

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

(4) Sameiet har en sameieandel på 1124/2585 i Brødfabrikken Garasjesameie, gnr. 424, bnr. 7, organisasjonsnr. 919 305 835.

(5) Sameiets boder og tekniske installasjoner er plassert i Brødfabrikken Garasjesameie.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av Grunnboken.

(2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser.

§2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin seksjon med tilleggsareal, og har herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlige endringer i den andres midlertidige enerett til bruk.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Vesentlig endring av bruken til næringsseksjon for barnehagedrift til annen virksomhet må godkjennes av årsmøtet etter eierseksjonsloven § 49.

3-2 Fellesareal

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

(2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger.

(4) Det er avtalt midlertidig enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven §25 se pkt 3-3 og 3-4.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
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.
* Oppstilling av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt

kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Endringer av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.

(7) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 4. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-3 Eksklusiv bruk av fellesareal og tilleggsareal rundt næringsseksjonen (barnehagen)

Næringsseksjonen har midlertidig enerett til eksklusiv bruk av:

- Inngangspartier samt anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens stengetid. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-4 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til midlertidig enerett til bruk av følgende arealer:

(1) Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

(2) Bod i Brødfabrikken Garasjesameiet er tildelt av utbygger i forbindelse med det første salget av boligseksjonen.

3-5 Fortrinnsrett til barnehageplass

(1) Sameiets boligseksjonseiere som har barn i barnehagealder (0-6 år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen.

(2) Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje etter prioritering i denne rekkefølge:

1. Barn med nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13) og barn det er fattet vedtak om etter Lov om barnevernstjenester §§ 4-12 og 4-4 (jfr. Lov om barnehager §13).
2. Søsken av barn med plass i barnehagen i sameiet og barn av ansatte i barnehagen i sameiet.
3. Barna av seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken
4. Barn som fyller ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass, har etter søknad rett til å få plass i barnehage fra august. Barnet har rett til plass i den kommunen der det er bosatt (Jfr. Lov om barnehager § 12a).

3-6 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet fastsetter 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.

Sameiet Brødfabrikken har ingen parkeringsplasser på egen eiendom. Parkeringsplassene under bakkeplan er skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer og er organisert som et eget tingsrettslig sameie, Brødfabrikken Garasjesameie. Sameiet Brødfabrikken har 98 parkeringsplasser.

§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikehold 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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, balkong-/terrasse- 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, balkong-/terrasse- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (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 sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

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

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

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

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

(1) Næringsseksjonen (barnehagen) har plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene de har med midlertidig enerett på.

(2) Næringsseksjonen (barnehagen) har også full driftsansvar- og vedlikeholdsplikt for barnehagens uteareal, herunder for lekeapparater, støtmatter mv, Utvendig lekeareal med lekeapparater skal være forsikret.

(3) Eier av næringsseksjon er også forpliktet til å sørge for forsikring av utvendig lekeareal med lekeapparater.

5-3 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. 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 inkl radiatorer.
Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Sameiets vedlikehold omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-/terrasse- - og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikehold omfatter også slik som utskifting sluk, vinduer, balkong-/terrasse- - og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør og 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 bruksenheten, Jf eierseksjonsloven § 35.

§6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse

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

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

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

(5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene i henhold til pådratte kostnader.

(6) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) betaler den enkelte bruksenhet etter målt forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse

(3) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

(4) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

(5) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§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 vedtekter og/eller 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.

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelle 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.

(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 som trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederes dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

(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 vedtak i årsmøtet.

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 årsmøtebeslutning 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 nærstående har en framtredende 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 angår fellesareal og fast eiendom.

(2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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 årsmøtet 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.

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

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

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

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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.

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

(3) Blanke stemmer anses 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 andre flertallskrav er fastsatt i loven 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) overføring av vedlikeholdsplikten fra seksjoner til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtekter

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltak etter første ledd 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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

9-11 Inhabilitet

(1) 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.

(2) Første ledd 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 lov om eierseksjoner § 61

10-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring

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

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

§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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret 13.6.2017 og 17.10.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 5.
Enstemmig vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 6.11.2017.

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

§ 1. Hensikt 2
§ 2. Hensynet til øvrige beboere 2
a. Arrangementer 2
b. Balkong, terrasse, veranda o.l. 2
c. Grilling 2
§ 3. Orden i fellesområdene 3
§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer 3
§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong 3
§ 6. Avfallshåndtering 3
§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting 4
§ 8. Arbeider som krever autorisert personell 4
§ 9. Fasadeendringer 4
§ 10. Solskjerming 4
§ 11. Brannforebyggende sikkerhet 5
§ 12. Dyrehold 5
§ 13. Utleie og eierskifte 5
§ 14. Brudd på husordensreglene 5
§ 15. Endring av husordensreglene 5

§ 1. Hensikt

Sameiet Brødfabrikken er sameiernes eiendom. 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.

Seksjonseier 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.

§ 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 seksjonseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til oppgangene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum dersom dette oppleves som sjenerende for naboer.

a. Arrangementer

Ved større private arrangementer skal naboer varsles innen rimelig tid. Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

Musikkøvelser skal unngås etter kl. 20.00 ved sjenanse for naboer. På helligdager henvises det til *Lov om helligdager og helligdagsfred*. Det henvises for øvrig til hovedregel om alminnelig ro.

b. Balkong, terrasse, veranda o.l.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

c. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt i fellesområdene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

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.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. er ikke tillatt fra balkonger eller vinduer, og skal kun foregå på anviste plasser i utvendige fellesarealer.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Røyklukene i trappeoppgang skal ikke brukes til lufting. Vinduene kan åpnes fullt ved behov, men skal aldri forlates i åpen stilling, kun i skråstilt luftestilling.

§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer

Disse blir holdt i orden av vaktmestertjenesten og eventuelt av innsats fra seksjonseiere. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra driftsansvarlige og styret. Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Utearealet til barnehagen lokalisert i Lørenvangen 3 er tilgjengelig for bruk av sameierne utenom barnehagens åpningstid, jf. sameiets vedtekter § 4.2.1-4.2.2. Lek og aktiviteter må ikke være a en slik art at det skader barnehagens anlegg og uteområde.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi, er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal ikke hensettes utenfor avfallsbeholder.

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. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

Avløp og WC skal ikke brukes for tømming avfall, fett/olje, farlige væsker o.l., jf. enhver tid gjeldende forskrifter fra Oslo kommune. Dersom fortetting av avløp kan spores til en enkelt seksjon, vil denne bli belastet påløpte kostnader.

§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.
Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.
Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.
Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken Garasjesameie.
Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf. § 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

§ 9. Fasadeendringer

Arbeider og installasjoner som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Parabol er ikke tillatt.

Varmepumper eller andre tekniske installasjoner som forstyrrer byggenes balanserte ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10. Solskjerming

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.
Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.
På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.
Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.
Seksjonseiere kan montere mindre utkragning ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

Seksjonseiere skal sende søknad til styret for å få godkjent andre typer solskjerming på balkong/terrasse.

Fjerning av solskjerming eller andre installasjoner etter offentlige pålegg, skjer for seksjonseiers regning.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier skal påse at det finnes brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

Styret og innleid fagfolk skal ha tilgang til seksjonen for funksjonskontroll minst en gang pr. år. Dersom feil skyldes at beboer har demontert eller på annen måte satt detektor ut av funksjon, vil seksjonen belastes for alle eventuelle påløpte kostnader ved reparasjon og oppfølgning.

§ 12. 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:

- 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.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

§ 13. Utleie og eierskifte

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret og/eller forretningsfører.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører, etter forretningsførers til enhver tid gjeldende satser.

§ 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Vedtekter for BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE
Organisasjonsnr. 919 305 835

Fastsatt i forbindelse med seksjonering.
Endret i ordinært årsmøte 04.05.2023
Sist endret i ordinært årsmøte 14.05.2025

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn

(1) Sameiets navn er Brødfabrikken driftssameie og garasje

(2) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.424 bnr. 7, i Oslo kommune heretter kalt garasjeeiendommen

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder (inkl. låsbar sykkel bod), frittstående stativer for sykkelparkering og tekniske rom (7 stk.).

(2) Garasjeeiendommen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Disse er omtalt som ideell andel.

(3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseiere og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen	**1274 /2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	**187/2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	**1124/2585**
Til sammen	**2585/2585**

§2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Andel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 3.

(2) Enhver rettslig disponering av en ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av en ideell andel er Bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som den ideelle andelen er knyttet til.

(3) Andelseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres ideelle andel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass iht. § 3 pkt. 3-8 under.

§3 Ideell andel-eiers rett til å bruke p-plass og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(2) Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. 3-2, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasje anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, iht. vedtatte ordensregler. Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet.

(3) All ferdsel i garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Brudd på regelen medføre kontrollavgift i h.h.t. statens satser ustedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.

(4) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene, se pkt.3-6.
Det er heller ikke tillatt å drive med blant annet bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i garasjeeiendommen. For øvrig vises til vedtatte ordensregler.

(5) Eier av p-plass skal vedlikehold sin tildelte plass slik at skader på tildelt p-plass, fellesarealene og andre p-plasser forebygges, og slik at de øvrige andel-eiere slipper ulemper.

3-2 Midlertidig enerett til parkeringsplass

(1) En ideell andel, angitt i tinglyst skjøte, gir midlertidig enerett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom.
Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på p-plassen.
(2) Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/andelene.

(3) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede har en ideell andel til en parkeringsplass i sameiet.

(4) Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

3-3 Kjøp og salg

(1) En ideell andel-eier i garasjeeiendommen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i eierseksjonssameiene, ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eierseksjonssameiene.

3-4 Fellesareal

(1) En ideell andel-eier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) En ideell andel-eier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder blant annet tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg, egen ladestasjon, stikkontakt og belysning.

(4) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-5 Ordensregler

(1) Sameiets styre har fastsatt ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken driftssameie og garasje.

- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god
- tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

(2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.

(3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

(4) Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

3-8 Mislighold

(1) Dersom eier av ideell andel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, jf. §3, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 og § 39 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
4-1 Ideell andel-eier plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Jf. (5) pkt. 3-1 og se for øvrig lov om eierseksjon §32

(2) En ideell andel-eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal vedkommende erstatte tap dette påfører andre eiere og sameiet iht. lov om eierseksjon §34

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Styret plikter å holde garasjeeiendommen forsvarlig ved like.
Se lov om eierseksjon § 33 og §35

(2) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

(3) Ideel andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideel andel-eier eller andre brukere.

(4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i h.h.t. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i h.h.t. statens satser eller medførte ekstrakostnader.

§ 5 Felleskostnader

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
d) drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
e) renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
f) Vakthold
g) Kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av bodområder
De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

(2) Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) Garasjeport
b) GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport
c) Ladestasjoner, strøm og vedlikeholde av disse
d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
e) Oppmerking av p-plasser
f) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
Den enkelte sameier innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

(3) Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller tiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6 Styret

6-1 Styret

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

(2) Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.

(3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53

6-2 Styremøter

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

(2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

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

6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

(1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.

(2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

6-4 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7 Årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

7-1 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 sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle andelseierne 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.

7-3 innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7-4 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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

(3) Årsberetning, 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 jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av p-plass 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 ideell andel-eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ideell andel-eier 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.

7-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en ideell andel-eier

(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 ideell andel-eier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

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

(1) I sameiermøtet har hver ideell andel-eier og andelseiere stemmer ift. sameierbrøken/andelsbrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.

(2) For en ideell andel-eier med flere eiere kan det bare avgis en stemme ift. sameierbrøken/andelsbrøken.

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven 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) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt

d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

e) overføring av vedlikeholdsplikten, jf. §4, fra andelseiere til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

f) endring av vedtekter

7-9 Beslutninger som krever enighet fra alle andel/ ideell andel-eiere

(1) Alle andels og ideelle andelseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om blant annet:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne

7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra de sameiere det gjelder:
a) at bestemte ideell andel-eiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
c) endring av § 2, § 3 og § 5 samt denne bestemmelse

7-11 Inhabilitet

(1) 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 ve mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærst

(2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§8 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
8-1 Forretningsfører

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

8-2 Regnskap og revisjon

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

(2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

(2) Eiendeler i bodene og løsøre inngår ikke i garasjeeiendommens forsikring. Innboforsikring er den enkelte andelseieren selv ansvarlig for å tegne.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge andel/ideell andel-eier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor dens ansvar iht. eierseksjonsloven § 34.

§ 9 Ansvar utad

(1) Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter andels-forholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken Garasjesameiet (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret.6.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 12.

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

§ 1. Hensikt 1
§ 2. Hensynet til øvrige beboere 1
§ 3. Orden i garasjeanlegget 1
§ 4. Brudd på ordensreglene 2
§ 5. Endring av ordensreglene 2

§ 1. Hensikt

Sameiet er sameiernes eiendom. 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.

Seksjonseier 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 garasjesameiet.

§ 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 seksjonseiere eller beboere.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til garasjesameiet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs.

§ 3. Orden i garasjesameiet

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Sykler skal kun stå på anviste plasser. Sykler som fremstår som åpenbart forlatt kan bli fjernet av styret. Alle beboere plikter å fjerne sykler ved garasjevask, sykler som ikke blir fjernet kan bli kastet. Elsykler tilhører kategori sykkel, og noe store elsykler kan tilhøre kategori motorkjøretøy dersom de ikke får plass i sykkelstativene.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. I garasjen gjelder parkering kun på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesarealene i garasjen og vil bli fjernet uten varsel på eiers regning og risiko.
Motorsykler og scooter o.l. skal parkeres på egne leide/eide plasser for MC eller innenfor oppmerkingen på egen garasjeplass.

Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy, og ikke for oppbevaring av gjenstander eller søppel. Hvis det oppbevares gjenstander, skal det gjøres uten å være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Dette kan eksempelvis være i kasser eller liknende som er godkjent av styret. Fjernes ikke gjenstander eller søppel fra parkeringsplassen etter varsel fra styret, vil styret ordne fjerning på ideel andels-eiers regning.

§ 4. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 5. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023



Til seksjonseierne i Sameiet Brødfabrikken – 2025

Velkommen til årsmøte, onsdag 14.05.2025 kl. 18.00 i Sinsen kirke.



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken det kommende året. Videre skal det stemmes over saker som kan få stor påvirkning på din privatøkonomi.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?
Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken
Avholdes i Sinsen kirke onsdag 14.mai 2025 kl. 18.00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte, og innkomne forslag til årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Godkjenning av de stemmeberettigede
   c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
   d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
   Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 300.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

4. **Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie**

   A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,

   B. Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.

   C. Stemme for Godtgjørelse til styret

   D. Stemme for navneendring til *Brødfabrikken driftssameie og garasje* og endrer vedtektene i hht navneskifte».

   E. Stemme for Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

   F. Stemme for Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

   G. 1. Stemme for at MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

   2. Stemme for at MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling.

   3. Stemme for at Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

   4. Stemme for at MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

5. Stemme for at Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

H. Stemme for at Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

I. Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J. Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

5. INNKOMNE FORSLAG
A. Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 eller flere styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

7. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Sak 1 Konstituering
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder
b) Godkjenning av de stemmeberettigede
c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:

a) møteleder Adv. Erlend Glad fra Solibo
b) godkjenning av de stemmeberettigede
c) til å føre protokoll:
protokollvitne:

d) godkjenning av møteinnkallingen

Sak 2 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
a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Styrets innstilling

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Vaktmestertjenesten er bare til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på, og drifter sameiet.

Rutiner og systemer er på plass, og man er nå inne i vedlikeholdsperiode for sameiet.

Det har vært veldig mye arbeid i tilknytning til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører til Solibo
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene, og avdelingsregnskap for næringsdel.
- Skifte av målere, installasjon og overgang til EcoGuard fra Ista
- Sak med vanninntrengning i Lørenvangen 1 og andre saker

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen, kr. 300.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

Sak 4 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

A) Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,

B) Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.

C) Stemme for Godtgjørelse til styret i Brødfabrikken Garasjesameie

D) Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller: garasjestyret

Brødfabrikken Garasjesameiet eier alt under bakken i boligprosjektet Brødfabrikken.
Boligsameiene eier bare trappehuset/heisene.

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.
Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

En stor del av boligsameienes kostnader kommer fra garasjesameiet.
Dette medfører at mye av arbeid som utføres av sameiets vaktmester/driftsselskap og garasjesameiets styre ikke reflekteres i navnet Brødfabrikken Garasjesameie.

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for navneendring i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

E) Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller: garasjestyret

Det er svært mangelfull rapportering til styret/forretningsfører om endring av utleie-/utlånforhold av p-plasser. Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over kontaktinformasjon til alle som har leie-/låneforhold og tilgang til garasjen.

Arbeidet med å følge opp leietakere må ligge på utleier og ikke på styret/forretningsfører. Styret foreslår derfor tilleggspunkter i vedtektene.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

F) Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
Forslagstiller: styret

§3-7 har bare omhandlet batteridrevet motorvogn. Styret mener at dette bør utvides og spesifiseres i tråd med teknologisk utvikling.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
(2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.

(3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

3 – 7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, **elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende** jf. pkt. (2) og (3) **og (4)** under.

4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

G) MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall
§7-8 d Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:
Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Krav til flertall
§7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra *de sameiere det gjelder*:

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5

Det er på høy tid at Mc plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.
Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.
Mc plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.
Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg
1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og

hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Juridisk vurdering
Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet som er ansvarlig for å dekkegarasjesameiets kostnader. Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til MC-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Leietakere av disse ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser har ikke noe direkte sameieforhold med verken garasjesameiet eller boligsameiet. Ved utleie vil det være naturlig at eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser viderefakturerer hele eller deler av de løpende felleskostnadene som boligsameiet er forpliktet til å dekke. En slik andel felleskostnader vil normalt inngå som en del av den leien som eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser krever fra leietaker.

Ekstraordinære kostnader med for eksempel vedlikehold av garasjesameiet, slik som er tilfellet i den foreliggende sak, er det imidlertid ingen automatikk i at en leietaker av en MC-plass må legge ut for. Slike ekstraordinære kostnader er det eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser som er ansvarlig for.

I fortsettelsen av at boligsameiet har måttet legge ut store summer for vedlikehold av sine plasser i garasjesameiet, kan det være naturlig at sameiet øker leien på de plassene de leier ut. Om og hvor mye som er mulig å ta i ekstra leie, vil imidlertid også bero på leieavtalen som er inngått med leietakerne.

Etter det ovennevnte er det ikke mulig å presse leietakere av MC-plassene til å direkte dekke ekstraordinære kostnader til vedlikehold av garasjesameiet.

Styrets vurdering
Garasjesameiet har i dag 10 små-plasser (MC/FUS-vogner/HC-sykkel m.m.) til utleie. En er leid ut til barnehagen, en er leid ut til HC-tråsykkel, og seks er leid ut til MC/scootere. Alle leietakere inngår leieavtale med Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen videre administrering utover å inngå leieavtaler og å betale felleskostnader halvårlig, slik som garasjeplasseierne.

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet, som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader.

Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til små-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen	**1274 /2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	**187/2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	**1124/2585**
Til sammen	**2585/2585**

Garasjeplassene er kjøpt av eierne. De er med i seksjoneringen av garasjesameiet. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

Garasjeplassene er omsettelige, dvs de kan selges og det er potensielt mange kjøpere.

For små-plassene er det to stykker som er inkludertsom bruksrett i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som leier ut til interesserte. Små-plassene er IKKE lett omsettelig.

Små-plassene er ca ¼ av arealet i forhold til garasjeplassene, men størrelsen varierer. Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele garasjesameiet reseksjoneres. Dvs at garasjeplasseiernes andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra kvm f.eks. 12,73 andeler til bilplasser og 3,25 til små-plasser.

	Biler	Små-plasser	
Antall plasser	**98**	**8**	
Andeler	13	3,25	=13/4
Totalt andeler	1274	26,00	
Restandeler biler	1248		
Nye andel per plass	12,73	3,25	
Ny kostnad	32 513	8 298	***33190***
Spare **per bilplass**	**677**		

Ved utregning av hvor mye disse 8 plassene utgjør av totalen, blir det netto reduksjon per bilplass med kr 677 og innbetaling av kr 8 298 per småplass. Se beregning.

Reseksjonering vil eventuelt medfører kostnader til

Type kostnad	**Antatt kostnad**
Salær advokat	Kr 15-30.000
Gebyr kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen m.m.	Kr 15.000
Tinglysningsgebyr statens kartverk	Kr 545
Dokumentavgift	2,5% av eiendommens verdi på antatt 32 millioner. Dvs ca kr 1.000.000
Oppmålingsforretning?	?
m.m.	?
Antatte kostnader er hentet fra hjemmesider til hhv Statens kartverk og advokatfirma som arbeider med seksjonering/reseksjonering.	

Styret forstår ikke hva hensikten er med å reseksjonere garasjen for å innbefatte små-plassene. For å reseksjonere må hensikt være at noen skal kjøpe andelene/små-plassene. Styret ser ingen hensikt i å påføre sameiet denne store kostnaden for at bilplasseierne skal spare kr 677.

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.
Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er bruksrett i inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

Dersom MC-plasser skal innlemmer i sameierbrøken må det tas hensyn til:

- Små-plasser er ikke lett omsettelig, kanskje ingen ønsker å eie en bruksrett/andel til små-plass
- MC har driftsåret fra april-oktober, dvs ½ av bilens driftsår.
- MC har to hjul, og bruker ca ¼ av en bilplass, dvs mindre slitasje og tar f.eks. ikke med seg snø inn i garasje om vinteren, som må vannsuges.

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet.

Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbeløp eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

Ved eventuell reseksjonering av små-plassene, kan den nye andelsbrøken *ikke ha tilbakevirkende kraft*, slik at framtidige andelershavere av små-plasser skal ikke måtte betale inn en liten andel og garasjeplasseiere skal få en liten tilbakebetaling av sin innbetalte andel.

Alle som betaler inn felleskostnader til garasjesameiet både garasjeplasser og små-plasser, er med på å dekke garasjesameiets kostnader for drift, vedlikehold og prosjekter.

Dersom leieprisen for små-plassene skal være lik for alle plassene, kan garasjesameiet ikke sette opp prisen til kr 350 (nåværende felleskostnad) for alle plassene. Sameiet må forholde seg til utleieavtalene som er inngått og de bygger på Husleieloven. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året.

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.
Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter ¼ av en garasjeplass og burde betale ¼ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

Garasjesameiet har inntekt på utleie av små-plassene på kr 24 600 istedenfor som i en del garasjesameier hvor MC 'ene står rundt i krokene uten å betale leie/felleskostnader. Stedene hvor vi har oppmerkede små-plasser kan ikke brukes til annen utleie.

Likhet ved å kreve betaling fra alle brukere av garasjen, betyr at også alle sykler, el-sykler, sparkesykler, scootere plassert på garasjeplasser o.l. som oppbevares i garasjen, må betale felleskostnader.

Forslag til vedtak fra garasjestyret:
5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Garasjestyrets anbefaling:
1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Sak til lavstemming

Styret gis fullmakt til å stemme for

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret i garasjesameiet

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag: «**Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»**

Styret har innhentet vurderinger og fått tilbud om etablering av sykkelvaskestasjon. Det vil gjøres i sammenheng med betongrehabiliteringen, men monteres etter at selve dekket er ferdig lagt.

Plasseringen blir i garasjens lille del ved døren inn til Lørenveien 55c der hvor et av sykkelstativene er plassert. plassert.



01 - Etablering av sykkelvask
Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.
Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.
Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.
Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.
Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.
Det må borres 2stk hull i betongvegg over branndør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	rs	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneboring, 2stk 50mm+branntetting	stk	2
Etablering av stikk til pumpe	stk	1
Oppfølging ÖSEB	t	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187.368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

I) Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J) Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

A) Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer
Innsender: Petter Nybøle Lørenveien 55C, 0585 Oslo

I forbindelse med en sak jeg tok opp med styret om betongrehabiliteringsprosjektet, valgte styret å sende en henvendelse til min arbeidsgiver, Forsvaret, i stedet for å svare på min opprinnelige forespørsel. Dette skjedde uten at jeg først ble kontaktet for en avklaring.

Styret har i sin redegjørelse hevdet at henvendelsen til Forsvaret ikke var knyttet til rehabiliteringsprosjektet, men utelukkende til bruk av en mal med Forsvarets format. Likevel ble denne henvendelsen sendt i samme tidsrom som jeg stilte spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, og jeg hadde ikke mottatt svar på min opprinnelige henvendelse.

Videre har styret uttalt at *"bruken av Forsvarets identitet er nå et forhold mellom deg og din arbeidsgiver."*
Dette viser at styret har søkt å eskalere saken ut av sameiets rammer, fremfor å håndtere den internt.

Styrets beslutning om å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver uten først å ha forsøkt direkte dialog, og uten at det foreligger en rettslig forpliktelse til å gjøre det, reiser prinsipielle spørsmål om forholdsmessighet og styrets mandat. Dette er en problemstilling som bør behandles av årsmøtet.

Jeg ber om at dette forslaget settes opp som en egen sak på årsmøtet og at det gis anledning til en kort diskusjon før vedtak fattes.

Forslag til vedtak
For å unngå lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at årsmøtet vedtar følgende retningslinjer for styrets håndtering av eksterne henvendelser:

1. **Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først** før en sak eskaleres til eksterne instanser.
2. **Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres**, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.
3. **Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører**, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

Styrets fremstilling:
Styret mottok brev fra Forsvarets operative hovedkvarter hvor seksjonseier er avsender.
Brevet gjelder anmodning om umiddelbart ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie.
Avsender var Brødfabrikken beboerorganisasjon ved Petter Nybøle og Rune Johansen.
Vedlegg 1)

Brevet hadde tydelig påskrift at det kunne offentliggjøres, på hver side i dokumentet.
Vedlegg 2)

Styret v/styreleder Trine Skarvang sendte en forespørsel til kontakt@forsvaret.no hvor vi undres over bruken av forsvarets offisielle brevark. Brevet angir også avsenders grad og militær kontaktinformasjon og stasjonering/tilhørighet.
Vedlegg 3)

Forsvaret svarte ved å oppfatte dette som en varslingssak og oversender brevet til Forsvarets Jurist.
De vedlegger utdrag av lovverket §165 Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel m.v.
Vedlegg 4)

Sameiet mottok etter det nok et svar fra Forsvarets Varslingskanal, om at FSVE har registret henvendelsen med saksnummer 56166 og saken er håndtert.
Vedlegg 5)

Styret anså etter dette at de hadde fått svar på sin undring, og gikk videre i arbeidet med betongrehabiliteringen.

Anmodningen om ekstraordinært årsmøte ble avslått på det formelle grunnlaget at vedtektene krever at minst 10 % av seksjonseierne står bak en slik anmodning, og det var bare Petter Nybøle og Rune Johansen som var kjente medlemmer av boboerorganisasjonen. På grunn av avslaget gikk Nybøle/Johansen til underskriftskampanje for å innhente nok seksjonseiere til å kunne kreve ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg 1)



FORSVARET
Forsvarets operative hovedkvarter

1 av 4

Vår saksbehandler
MAJ Petter Nybøle,
MIL: pnybole@mil.no CIV: pybole@gmail.com
[redacted]

Vår dato 22.01.2025
Vår referanse Dokumentet er skrevet privatrettslig og har derfor ikke referansenummer fra Forsvaret
Tidligere dato
Tidligere referanse

Til
Styret v/ Brødfabrikken Garasjesameie
Styret v/ Sameiet Brødfabrikken
Styret v/ Sameiet Lørenveien 53

Kopi til

Anmodning om umiddelbart ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedlegg 2)



KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

Vedlegg 3)



16.03.2025, 12:42 E-post - styret@brodfabrikken.no

Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

Brødfabrikken Styret

to 23.01.2025 17:00

kontakt@forsvaret.no <kontakt@forsvaret.no>;

garasje@brodfabrikken.no <garasje@brodfabrikken.no>;

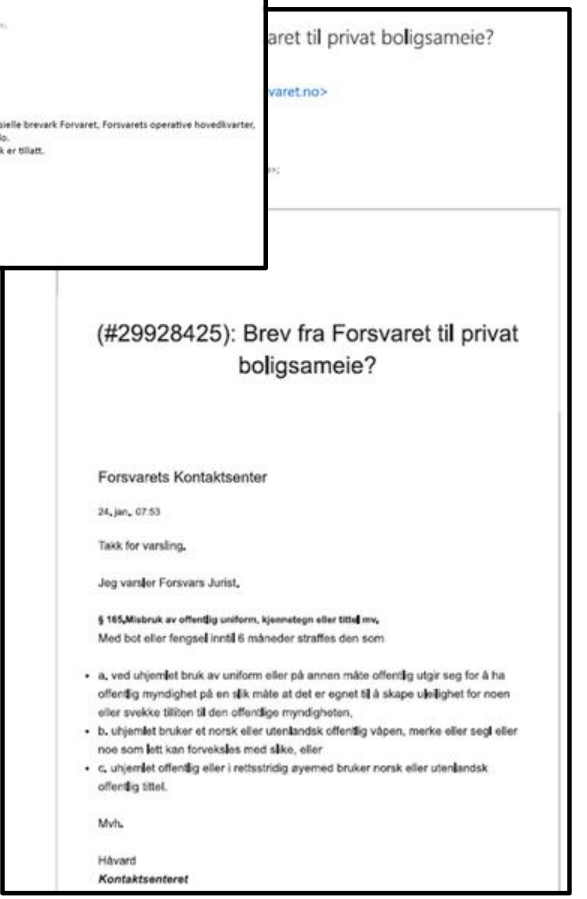
1 vedlegg (1 MB)

GARASJEN2025.pdf;

Hei
Vi har i dag mottatt et brev fra dere på deres offisielle brevark Forvaret, Forsvarets operative hovedkvarter, som dreier seg om vårt private boligsameiet i Oslo.
Vi synes dette er veldig underlig og om det faktisk er tillatt.
Ønsker en tilbakemelding på denne bruken.
Vedlegger mottatte brev.

Vennlig hilsen
Sameiet Brødfabrikken
Trine Skarvang
styreleder

Vedlegg 4)



aret til privat boligsameie?

varet.no>

(#29928425): Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

Forsvarets Kontaktsenter

24. jan., 07:53

Takk for varsling.

Jeg varsler Forsvars Jurist.

§ 165.Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel mv.
Med bot eller fengsel inntil 6 måneder straffes den som

- a. ved uhjemlet bruk av uniform eller på annen måte offentlig utgir seg for å ha offentlig myndighet på en slik måte at det er egnet til å skape ulemper for noen eller svekke tilliten til den offentlige myndigheten,
- b. uhjemlet bruker et norsk eller utenlandsk offentlig våpen, merke eller segl eller noe som lett kan forveksles med slike, eller
- c. uhjemlet offentlig eller i rettsstridig øyemed bruker norsk eller utenlandsk offentlig tittel.

Mvh.

Håvard
Kontaktsenteret

Vedlegg 5)


Misbruk av Forsvarets våpenmerke og brevmal

FORSVARETS VARSLINGSKANAL (postboks) <forsv.varslingskanal@mil.no>

Svar alle

Innboks

Hei,

Forsvarets sentrale varslingsenhet (FSVE) mottok den 24. januar en henvendelse fra Forsvarets kontaktsenter. Henvendelsen gjaldt en forsvarsansatt som har benyttet Forsvarets brevmal i privat regi. FSVE har registret henvendelsen med saksnummer 56166 og saken er håndtert.

Med vennlig hilsen

Siri Stolan

Forsvarets sentrale varslingsenhet (FSVE)

Juridisk vurdering:
Styret har innhentet juridisk vurdering av forslagene fordi dette vil regulere styrets mandat regulert i Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke beslutte noe som er i strid med lovverket. Loven trumfer sameiets vedtekter,

Det følger av eierseksjonsloven § 57

> **§ 57.*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.
>
> **§ 60.*Styrets representasjonsadgang og ansvar***
> Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrets beslutningsmyndighet må avgrenses til at beslutninger må være i samsvar med lov, vedtekter eller beslutninger på årsmøtet. Styret har den samme kompetansen som et vanlig flertall på årsmøtet. Beslutninger som krever kvalifisert flertall på årsmøtet, kan ikke tas av styret, se § 58 første ledd og § 49 annet ledd.

Årsmøtet vil også kunne treffe beslutninger som innskrenker styrets handlefrihet. Styret har plikt til å følge lovlige pålegg fra årsmøtet. Mener styret at et pålegg fra årsmøtet er ulovlig eller uhensiktsmessig, kan styret vurdere å fratre dersom årsmøtet velger å fastholde vedtaket, se § 55 siste ledd og tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet TUDEP-2023-5703. Har årsmøtet fattet en ulovlig vedtektsendring, kan styret ikke se bort fra vedtektsendringen eller «fjerne» endringen i vedtektene. Vedtektene må rettes opp med et nytt vedtak på årsmøtet, og styret vil måtte ta initiativ til at vedtektene endres igjen.

Utgangspunktet etter det ovennevnte er at årsmøtet kan fatte beslutninger som i praksis legger rammer eller føringer for hvordan styret skal utføre sitt arbeid. Slike rammer eller føringer må imidlertid ikke være i strid med eierseksjonslovens bestemmelser eller det aktuelle sameiets vedtekter.

Det oppstilles her en rekke bestemmelser rundt styrets håndtering og fremgangsmåte i forbindelse med eksterne henvendelser. Som et generelt utgangspunkt, oppfatter undertegnede at det er uheldig å legge for mange føringer på hvordan styret utfører sitt arbeid og ivaretar sitt ansvar etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Første punkt i forslaget synes egentlig relativt uproblematisk, da det er vanlig og helt naturlig at styret fører en direkte dialog med den som saken eller henvendelsen gjelder.

Andre punkt fremstår imidlertid mer problematisk, da man ikke kan legge opp til en fast praksis at samtlige henvendelser fra styret til eksterne parter protokollføres. Undertegnede forstår den foreslåtte ordlyden slik at all ekstern kommunikasjon i praksis må bygge på et styrevedtak som er protokollført. Den foreslåtte ordlyden vil i så fall ramme all løpende korrespondanse med sameiets eksisterende eller potensielle leverandører, herunder all korrespondanse mellom styret og sameiets forretningsfører. Dette er åpenbart ikke gjennomførbart i praksis. Løsningen er ikke i tråd med eierseksjonsloven § 56 femte ledd, som kun fastslår at «*styret skal føre protokoll fra styremøtene*.»

Videre er det også svært upraktisk at styre i forbindelse med hver eneste eksterne kommunikasjon skal begrunne hvorfor den aktuelle saken ligger innenfor styrets mandat. Det er klart etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58 at styrets mandat og beslutningsmyndighet er svært vid. Det følger av eierseksjonsloven § 58 første ledd at

«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.»

Med andre ord er det rettslige utgangspunktet at styret kan fatte beslutning i alle saker som ikke positivt må vedtas med kvalifisert flertall på årsmøte i sameiet. Loven setter med dette klare rammer for styrets mandat, og det er derfor som det klare utgangspunkt opplagt hvilke saker styret må innhente godkjenning fra årsmøtet på.

Tredje punkt fremstår rettet mot den aktuelle situasjonen der seksjonseier har benyttet Forvarets brevark i forbindelse med et personlig brev (som seksjonseier) til sameiets styre. Denne situasjonen er svært uvanlig og undertegnede ser ikke noe behov for å vedta en slik bestemmelse. Når det er sagt, så kan det argumenteres for at styret i det foreliggende tilfellet faktisk hadde en «rettslig forpliktelse» til å ta kontakt med Forsvaret ettersom urettmessig bruk av Forvarets brevark er straffbart. Normalt er det verken relevant eller hensiktsmessig å blande seksjonseiers arbeidsgiver inn i en sak som gjelder forholdet mellom sameiet og den aktuelle seksjonseieren.

Styrets vurdering:
Styret har arbeidet for sameiet i tråd med sin fullmakt og sitt ansvar, som valgte tillitsmenn i hht Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette er styrets rettslige forpliktelser.
Det er seksjonseier selv om har bragt sin arbeidsgiver Forsvaret, inn i saksbehandlingen i vårt sameie, ved å sende brev på Forsvarets brevark, og ikke motsatt. Bruken av bl.a. Forsvarets brevark er ikke bare en intern retningslinje i Forsvaret, men også regulert i **straffeloven § 165**, som sier følgende:
§ 165. Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel mv.

Det er flere beboere som har henvendt seg til styret og sagt at dersom styret ikke hadde tatt kontakt med forsvaret vedr bruken av forsvarets brevark, hadde de opplevd det som sitt ansvar å varsle forsvaret. Det er riktig å si ifra om slikt.

Styret mener at disse forslag til retningslinjer begrenser og i praksis umuliggjør arbeidet i styret og er helt unødvendig. De vil være i strid med det ansvar og fullmakt styret blir valgt til og har i hht lovverket. Det er Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som regulerer oppgaver fordelt mellom årsmøtet og styret. Dersom dette i så fall skal vedtas, må det gå veien om vedtektsendringer i sameiet, og vedtektsendringer krever 2/3-flertall.
Dette vil også frata styret lovpålagte oppgaver og styret blir fratatt sitt mandat.

Det vil igjen si at årsmøtet må inn på driftsnivå i sameiet, holde møter månedlig og vedta hva styret skal gjøre. Disse vedtakene blir *lovpålagte* oppgaver, altså styret har *rettslig forpliktelse* til å utføre dem.

Ad. Nr. 1:
Dette er normal saksbehandling. Denne situasjonen er slett ikke normal, at styret får et brev fra Forsvaret.

Ad. Nr. 2:
Styret har vanligvis et styremøte i måneden, normalt 10 i året. Foreslåtte retningslinje nr 2. vil vanskeliggjøre og hindre arbeidet til styret mellom hvert møte, og forsinke saksbehandlingen. Styret protokollfører saker og beslutninger, ikke drifts- og saksbehandlingen av saker.

Ad. Nr. 3:
Forslagstiller krever at det foreligger en klar **rettslig forpliktelse** til å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører.
Rettslig forpliktelse betyr at styret etter loven er pålagt å gjøre noe, altså at det finnes en regel i lovverket som sier at styret MÅ utføre noe. Styret har også *rettslig forpliktelse* til å utføre vedtak som gjøres av sameiets årsmøte.

Styret opplever at dette er språket, saksgang og arbeidsinstruksen innen forsvaret (det offentlige), som forslagstiller kommer fra, og har slett ikke noe å gjøre med driften av et sameie som arbeider under Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Normalt sett har styret aldri behov for å kontakte en seksjonseieres arbeidsgiver. Vi tror ikke det har skjedd i sameiets 8 års eksistens. Det er forslagsstiller som selv trakk inn sin arbeidsgiver. Andre eksterne aktører er alle sameiets forskjellige leverandører og kontakter. Det er ALDRI noen *rettslig forpliktelse* til å kontakte noen av dem. *Konsekvensen blir ingen drift og vedlikehold av sameiet.*

Styrets innstilling:
1) Nei, forslaget avvises
2) Nei, forslaget avvises
3) Nei, forslaget avvises

Forslag til vedtak

1. **Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først** før en sak eskaleres til eksterne instanser.

2. **Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres**, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.

3. **Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører**, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.
Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.
Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.

Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørrerunden.
De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørrerundene, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er uteieboliger.
Valgkomiteen startet spørrerunden i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørrerundene i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.
Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.
Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameier her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.
Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreleder, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.
Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

Eivind Schackt vil inngå en oppdragsavtale for et år fra mai 2025 til kr 40.000 per kvartal for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie. Oppgaver utover hovedoppgaver honoreres på timebasis. Eivind Schackt påpeker at han tidligere ikke har fakturerer sameiene for ekstraoppgaver, noe en annen styreleder bekreftet da vi innhentet referanser.

Oppgavene blir følgende:

§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår;

Styremøte:
- Forberede saker til styremøter
- Innkalle til styremøter
- Avholde og lede styremøter
- Føre referat fra styremøter
- Fremstå utad på vegne av sameiet.

Årsmøte:
- Forberede saker til årsmøtet
- Utarbeide årsmøteinnkalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmøtet

Styrearbeid:
- Oppfølging av løpende saker.
- Saksbehandling/kontakt med sameierne
- Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater
- Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett
- Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig
- Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom
- Oppmøte ifm. møter, befaringer, og foreta bestillinger etc.
- Følge opp løpende med vaktmester
- Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte
- Følge opp sameiets forsikringssaker
- Ivareta styret og sameiets HMS ansvar
- Gjennomføre styre- og årsmøtevedtak

§ 3 AVTALENS TILLEGGSOPPGAVER

Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmøtevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.

For slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.

Styrets vurdering
Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. Vi har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.
Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis som bør over på kjøpte tjenester.

Styrene tror sameiet må regne med en kostnad for en del timebaserte oppgaver, som tidligere styreleder/medlemmer har utført, som egentlig er utenfor hovedoppgavene til et styre/styreleder.

Styrets anbefaling
Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A)	Som styreleder foreslås: Eivind Schackt, Bygdønesveien 26, 0286 Oslo, ekstern styreleder.	 1 år
B)	Som styremedlem foreslås: Tore Myhrvold, Lørenveien 55 B Per Ingar Hofaker Kaarud, Lørenvangen 5	 Ikke på valg 1 år
C)	Som varemedlem forslås: Jelica Grande, Lørenveien 55 A Trine Skarvang, Lørenvangen 5	 1 år 1 år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen forslås:	

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Arben Shabani	Lørenveien 55 A
Styremedlem	Håvard Andreas Vibeto	Lørenvangen 1
Styremedlem	Tore Myhrvold	Lørenveien 55 B
Varamedlem	Jacob William von Sneidern	Lørenvangen 5
Varamedlem	Synne Kristine Årekol	Lørenvangen 5, trukket seg.

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og én kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser, og ønsker flere kvinner velkomne inn i styreverv. Styret håper for neste periode at det er flere kvinner som har interesse for, og kunne tenke seg, å delta i styrearbeidet, og gjennom dette melder sin interesse til valgkomitéen.

Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken
Sameiet består av 123 seksjoner.
Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med
følgende adresse:

Lørenvangen 1
Lørenvangen 5
Lørenveien 55 A, B, C
Lørenvangen 3 (næring)

Gårds- og bruksnummer:
124 269

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

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7.
Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Sameiet Brødfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.1. til 30.6 24, og deretter overgang til Solibo AS fra 1.7.2024, i henhold til kontrakter. Autorisert regnskapsfører Synne Fugleåsen, Solibo AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Solibo Home
Solibo er sameiet nye forretningsfører. De har beboerportalen Solibo Home for kommunikasjon med styret.

Innholdsfortegnelse

STYRETS ARBEID....23
Styrets aktivitet i perioden....23
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024....23
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025....23
Beboermøte....24
Betongrehabilitering i garasjen....24
Lån i DnB....24
Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park....24
Endring av felleskostnader....25
Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer....25
Informasjonskanaler....25
Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS....26
Forsikringsdekning – Rettshjelpsak....26
Inngåtte avtaler/kontrakter....26
Utført vedlikehold/arbeider....27
- Vask av fasaden og vinduene....27

Framtidig vedlikehold....27
Nye målere – EcoGuard....27
Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme....27
Energiøkonomisering....27
Kabel-TV/fiber....28
Parkering Østlandske....28
Helse, miljø og sikkerhet – HMS....28
Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet....29
Innbrudd og forsøk på innbrudd....29
Vask - renhold....30
Skilt på postkasser....30
Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel....30
Overgang til Solibo – utfordringer og oppfølging....31
Fuktskade i Lørenvangen 1....31

Dugnad 32
Kurs 32
Underutvalg og komiteer 32
Naboklager 32
Forsikring 32
Energimerking 33

STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2025.

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 4.5.2023 hatt 18 styremøter og ekstraordinære styremøter i forbindelse med både lån og ekstraordinære årsmøter, ett budsjett- og ett regnskapsmøte, flere arbeidsmøter og samarbeidsmøter, fire kvelder med åpent styrerom og behandlet mange saker. Mange nye og gamle saker behandles over lengre perioder, og dette spesielt ifm sakene mot utbygger BundeBygg AS, bytte av forretningsfører, Lørenveien, Oslo Kommune/Miljøetaten og Renovasjonsetaten etc.

Styret har benyttet Erlend Glad i Solibo i forbindelse med saker med seksjonseiere, betongrehabilitering i garasjen og ekstraordinære årsmøter, og Tine Klakegg i Deloitte til juridisk hjelp i forbindelse med både finansiering av betongrehabiliteringen i Brødfabrikken Garasjesameie og to ekstraordinære årsmøter, og Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS til juridisk hjelp i forbindelse med reklamasjonssaken overfor Bunde Bygg.

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom seksjonseiere/beboere og styret.
Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til styret@brodfabrikken.no og garasje@brodfabrikken.no (for Brødfabrikken Garasjesameie).

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om både betongrehabilitering av garasjen og at sameiet skulle ta opp lån for å finansiere sin andel av kostnaden. Styret i garasjesameiet har fullmakt til nødvendig vedlikehold, men de valgte allikevel å løfte saken opp til beslutning på ekstraordinært årsmøte. Forut for det ekstraordinære årsmøtet ble det gjennomført et beboermøte med gjennomgang av betongrehabiliteringen.

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De hadde 32 signaturer. Saken var at de krevde omkamp på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.
Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.
I den sammenhengen fikk styret i garasjesameiet gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering, hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen.

Beboermøte

Beboermøtet ble avholdt før ekstraordinært årsmøte 10.12.2024. Hovedtema var betongrehabilitering i garasjen og finansiering ved låneopptak eller å betale ut sin andel av kapitalinnkallingen fra garasjesameiet.

Betongrehabilitering i garasjen

Brødfabrikken Garasjesameie har gjennomført betongrehabilitering ved å pigge opp og reparere skadet betong, laget hulkiler mellom gulv og vegger/søyler, avrettet garasjegulvet hvor det tidligere har dannet seg vanndammer, og lagt på Polyurea vanntett belegg. Det er også lagt hulkiler og infusjon i overgangen mellom rampe og gulv i nedkjøringen ved garasjeporten for å prøve å hindre at vann trenger opp.

Lån i DnB

Brødfabrikken Garasjesameiet hadde krev inn penger fra sine andelshavere, både Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og garasjeplasseierne, for å betale for hele betongrehabilitering med forarbeider, totalt kr 6.600.000.
Seksjonseierne hadde valget mellom å betale inn sin andel av beløpet med en gang innen 15. mars 2025, eller de kunne betale det via felleskostnader med renter og avdrag.
Sameiet tok opp lån i DnB på kr 3 008 947 med 7,15% flytende rente og 6 års nedbetalingstid.

Solibo håndterer innbetaling av renter og avdrag fra seksjonseierne i form av IN-light lån. Boligsameiet kan ikke få IN-lån i banken på grunn av eierformen, boligsameie i motsetning til borettslag som har sikkerhet.

Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park

Lørenveien er ferdig oppgraderes til enveiskjøring fra øst mot vest, fra Økernveien til Lørenvangen. Det er etablert sykkelsti på begge sider og grønnstruktur mellom gående og sykkelstiene. Arbeidet ble ferdigstilt til sommeren 2024.

1. Veien har blitt veldig smal, så det er vanskelig å kjøre der både for å komme ned i garasjen og å komme forbi når biler parkeres på sidene delvis opp på fortauet, eller det står større biler i parkeringsfeltene.
2. Granittkantene fra veibanene og opp til avkjøring til garasjen er høy og steinene er skarpe, og innkjøringsåpningen er veldig smalt. Styret i garasjesameiet har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons. De har derfor lagt en pølse med asfalt på begge sider av innkjøringen slik at innkjøringsåpningen ble litt bredere.
3. Styret har vært i kontakt med Renovasjonsetaten mange ganger, for de benytter også denne innkjøringen ved avfallshenting. Etter befaringer og mange klager har alle sameiene langs Lørenveien og Renovasjonsetaten påvirket Bymiljøetaten til utvidelse av innkjøringene i Lørenveien slik at Bymiljøetaten skal av kantsteinene på hver side av innkjøringsåpningene med en stein på hver side.
4. Bymiljøetaten har ikke laget nedsenket innkjøringsfelt inn til vår tomt mellom Lørenveien 53 og 55. Styret i garasjesameiet har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons. Bymiljøetaten svarer at det ikke er tillatt å kjøre inne på vår tomt som er regulert til sykkelsti gjennom portalen og nedover til Økern. Garasjestyret har derfor lagt en pølse med asfalt ved innkjøringen slik at det er mulig for personbiler å kjøre inn der. Det er et problem at det ikke brøytes der om vinteren siden det ikke er en offisiell innkjøring.

Lørenvangen torg er omregulert og etablert mellom Lørenvangen 1-5 og Gregers kvartal fra Alnabanen til Lørenveien. Deler av området er regulert til ikke-tinglyst parsell for off. fortau og sykkelvei. Det betyr at det er Bymiljøetaten som er ansvarlig for drift bl.a. vinterdrift med snømåking, mens den øvrige delen driftes av Bydel Grünerløkka.
Gregers kvartal er også ferdig og innflyttet.
Det ble gjennomført befaring med AF/USBL (Gregers Kvartal) og Bymiljøetaten i september 2024 for overtagelse, men Bymiljøetaten var ikke fornøyde, slik at overtagelse ble utsatt. Det har medført at søppeldunkene som var montert, har vært dekket med plast for ikke å benyttes i hele

høst/vinter. Det har gående ikke brydd seg noe om og plassert både søppel og hundebærsjeposer på og rundt søppeldunkene. Det har vært utrolig mye søppel flytende rundt i området. Styret har sendt klage til Bymiljøetaten på dette.

Bymiljøetaten har satt opp to bommer inn til Lørenvangen torg ved Baker Hansen/Lørenveien.

1. Det har gjort at fortauet ble veldig bredt og fint. Det har medført at kunder til Baker Hansen setter fra seg bilene der når de skal inn å handel selv om det er forbudt å stoppe på fortau. Både styret og mange seksjonseiere har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons.
   Trafikkbetjenter sykler forbi flere ganger hver dag og ilegger bøter for feilparkering.
2. Bommene er låst med Oslo-nøkkelen. Styret har søkt Bymiljøetaten om å få sette inn vår egen systemnøkkel i tillegg, slik vi har i våre egne bommer, slik at vi kan åpne bommen ved bl.a. innflytting o.l. Det fikk vi avslag på, med den begrunnelse at det ikke er tillatt å kjøre inne på området.
   Det medfører at vi ikke kan kjøre til Lørenvangen 1-5 uten å kjøre inn mellom Lørenveien 53-55. Alle seksjonseiere har nøkkel til våre egne bommer.

Endring av felleskostnader

Felleskostnadene ble økt fra 1.1.2025 med 3%. Fra mars måned ble den redusert med 10% på grunn av at vann- og avløpsavgift (VAV) til Oslo kommune ikke lenger inngår i felleskostnadene med ca kr 700.000 per år. Seksjonseierne betaler direkte sitt forbruket av både kaldt- og varmtvann og VAV er medtatt i prisen. Vannforbruket måles i de nye målerne fra EcoGuard. VAV er ikke lenger en a-konto innbetaling i felleskostnader med årlig avregning Istad. Månedlig forbruk kommer med på fakturaen to måneder etter forbruksmåneden.

Styret vurderer kontinuerlig den økonomiske situasjonen og eventuell endring av felleskostnader, sett opp imot offentlige avgifter, kostnadsutvikling og bygging av egenkapital.
Endringer av strømkostnadene tilbake til lavere nivå, eller om myndighetene innfører Norges-pris o.l. vil ikke påvirke felleskostnaden, for nå betaler hver enkelt seksjonseier for sitt virkelige forbruk av fjernvarme. Eventuell endring til ekstern styreleder og driftsselskap istedenfor dagens vaktmestertjeneste, vil øke de totale kostandene i sameiet.

Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

Igjennom vår forretningsfører Solibo, har vi oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til inkasso for videre innkreving i henhold til lovverket.

Informasjonskanaler

Styret drifter og oppdaterer nettstedet https://home.solibo.no/hp/brodfabrikken. Sameiet eier domenet www.brodfabrikken.no og www.broedfabrikken.no., som automatisk videresender besøkende til Solibo-nettsiden. Her foregår all digital kommunikasjon med seksjonseiere og beboere, og all relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig via denne plattformen.

Alle seksjonseiere har samtykket til digital kommunikasjon, og Solibo benyttes som hovedverktøy for publisering av dokumenter, meldinger og annen informasjon fra styret.

I tillegg har beboerne en uformell Facebook-gruppe – «Sameiet Brødfabrikken» – som brukes til intern koordinering og praktisk informasjon mellom beboerne.

Det har i perioder vært høy pågang av henvendelser til styret, spesielt knyttet til betongrehabilitering, fakturahåndtering gjennom Solibo, og utfordringer med vannmålersystemet

fra EcoGuard. Mange seksjonseiere har hatt spørsmål, tilbakemeldinger eller uttrykt frustrasjon knyttet til disse sakene.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp korrespondanse og forsøkt å besvare alle henvendelser så raskt som mulig. Likevel har det, grunnet stort press, dessverre forekommet tilfeller der svar har vært forsinket eller enkelte saker midlertidig har falt bort. Vi beklager dette og jobber kontinuerlig med å forbedre informasjonsflyten.

En utfordring har vært at styret i mange tilfeller har fungert som mellomledd mellom seksjonseiere og både Solibo og EcoGuard, i saker hvor det ideelt sett burde vært direkte kontakt. Dette har bidratt til økt arbeidsbelastning og til tider forsinket avklaringer. Styret vil se nærmere på hvordan denne kommunikasjonen kan forenkles i fremtiden, for eksempel ved bedre rutiner eller tydeligere ansvarsfordeling.

Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS ble formelt avsluttet etter det ekstraordinære årsmøtet i 2023, hvor sameiet aksepterte tilbudet om fem års utvidet garanti på fasaden. Det vil derfor være nødvendig å gjennomføre en grundig vurdering av fasadens tilstand før garantitidens utløp, for å avdekke eventuelle ytterligere forringelser i reisverk, vegger og fasadeplater.

I løpet av 2024 har styret fortsatt arbeidet med å følge opp konkrete reklamasjoner, hovedsakelig knyttet til fasadeplater. En viktig milepæl i prosessen var befaringen 18. november 2024, hvor representanter fra styret, Bundebygg og Recover var til stede. Recover har i etterkant ferdigstilt de utbedringsarbeidene som ble avtalt på befaring i mars 2023. Disse arbeidene regnes nå som avsluttet.

Under befaringen 18. november var det imidlertid tydelig at Bundebygg ikke ønsket å vurdere nye skader eller mangler på fasadeplater som har oppstått etter den forrige avtalen. Dette gjelder særlig på Lørenveien 55A og 55B, hvor styret har observert flere plater i svært dårlig forfatning. Bundebygg forholdt seg kun til de platene som allerede var omfattet av avtalen med Recover, og ikke til øvrige skader. Dette innebærer at det nå må igangsettes en ny runde for å følge opp disse forholdene.

Situasjonen er særlig kritisk på Lørenveien 55A, hvor styret har vurdert at fire fasadeplater er i så dårlig stand at utbedring ikke kan vente. Av hensyn til sikkerhet og byggets tilstand har styret besluttet å selv leie inn entreprenør for å utbedre disse skadene snarest.

Selv om flere reklamasjonspunkter nå er utbedret, har prosessen vært utfordrende. Arbeidene fra Recover har til dels vært utført uten varsling, og uten hensyn til beboere – blant annet ved arbeid på søndager, uvarslet bruk av lift opp mot vinduer og verandaer, og blokkering av brann- og renovasjonsveier.

Styret vurderer fortløpende hvorvidt det er behov for ytterligere teknisk kvalitetssikring – eksempelvis via Sintef – for å sikre at arbeidene er i tråd med Cembrits monteringsanvisninger og avtalte krav til kvalitet. Gjenværende punkter følges videre opp i samarbeid med CMS Kluge Advokatfirma.

Forsikringsdekning – Rettshjelpsak

Sameiet har benyttet forsikringen til flere glass-skader i sameiet. Styret har også meldt inn vanninntrengningen i Lørenvangen 1, 5. etg. Det er ikke avklart om dette er en forsikringssak.

Inngåtte avtaler/kontrakter

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 inn

månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å fremdeles være god etter de siste tiltakene utført med økning i felleskostnader.

Utført vedlikehold/arbeider

Boligsameiet har utført følgende vedlikehold:

- Vask av fasaden og vinduene
  - Opprydding av ubrukte sykler på stativene
  - Løftet dør til Lørenvangen 55c
  - Skiftet ut dørautomatikk i Lørenveien 55a
  - Skifte drivenhet i heisen i Lørenveien 55b
  - Festet løse fasadeplater som ikke var inklusiv i reklamasjonsavtalen med Bunde Bygg

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år
- Skifte drivenhet i heisene en til to heiser i året.

Nye målere – EcoGuard

I september ble det montert nye målere i alle seksjoner både for varmt-vann og varme. Det ble også satt inn målere for kaldtvannet. Forbruket av vann og varme blir nå fakturert månedlig. Inklusive i prisen for vann er avgiften til Oslo kommune (VAV). Avgiften til Oslo kommune utgjør totalt ca kr 700 000 og har tidligere vært fordelt etter sameierbrøken gjennom felleskostnader. Nå blir det direkte belastet seksjonseierne etter forbruk. Dette er riktig i hht eierseksjonsloven.

Installasjon av nye målere ble gjennomført i september-oktober 2024. Det gikk ganske greit, og de fleste var hjemme eller hadde organisert tilgang til seksjonen. Takk fra styret!
I ettertid har det forekommet lekkasjer i noen av rør-i-rør skapene. EcoGuard har respondert raskt og utbedret lekkasjene. Det har vært noen rør/koblinger som har vært dårlige og måtte skiftes ut. Selve rørlegger/prosjektledelse hos EcoGuard har fungert godt. Det dukker fortsatt opp noen lekkasjer som blir utbedret.

Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme

Felleskostnadene har blitt noe redusert, men det har kommet tre nye linjer på fakturaen; kaldtvann, varmtvann og fyring. Virkelig forbruk vann og fyring blir fakturert med forskyvning på to måneder. Forbruket i januar blir fakturert i mars måned osv. Forbruket faktureres etter 95% av gjennomsnittlig månedspris på strøm i hht regler fra myndighetene. Det betyr at totalen på fakturaen med felleskostnader og forbruk vann og varme vil variere fra måned til måned i hht strømprisen og eget forbruk. Derfor er det nå viktig med energiøkonomisering i seksjonene.
Oslo kommune slår på fjernvarmen i oktober måned, så første faktura med fjernvarme blir desember måned. Deretter slås den av i april/mai, og siste faktura med fjernvarme blir juni/juli. I perioden juli-desember er det ikke forbruk av fjernvarme, og derfor betraktelig lavere fakturatotal.

Energiøkonomisering

I sammenheng med avregning vann- og varmeforbruk, viser det seg at det er mye hver enkelt seksjonseier kan gjøre for å bruke mindre fjernvarme.

1. Du kan installere radiatortermostat En radiatortermostat sparer deg for en del av penger, fordi den åpner og stenger for det varme vannet i radiatorene i takt med temperaturen. Kanskje halvere fjernvarmeregningen.
   Da kan du legge inn varmestyring i løpet av døgnet og uken. Da slipper radiatoren å stå på hele døgnet.
2. Du kan sjekke innstillingene på ventilasjonen i din seksjon. Ta av dekslet og sjekk om

- ✓ Hva er innstillingen på gradene? Står den på 15 grader, så vil ikke luften fra lufteventilen oppe på veggen inn i rommet, bli varmet opp. Juster den til f.eks. 21 grader om vinteren. Det kan være greit å justere ned om sommeren.
- ✓ Står varmen ON/OFF på on? Dersom ikke, vil ventilasjonen sende inn kald luft – ca. 15 grader istedenfor ca. 21 grader. Det betyr mye kald luft som må varmes opp hele tiden.

Kabel-TV/fiber

Eksisterende avtale med Viken Fiber gikk ut i april 2025. Styret har hentet inn tilbud fra Telenor, GlobalConnect och prøvd å få med Telia som ikke gav tilbud.
En ny leverandør innebærer graving utenfor Brødfabrikken med tilkobling og installasjon til den nye leverandørens nett og installasjon i hver enkelt leilighet. Styret har derfor forhandlet fram en ny avtale med VikenFiber. Det nye avtalen medfører 50mbit raskere nett i standard pakken mot tidigere.
VikenFiber varslet om høyere månedsavgift som skulle opp til kr 449. Det har vi forhandlet ned til kr 399 i måneden. Alla beboere har fått sms med tilbud om ny tvboks fra VikenFiber. Hvilket man ikke har vært tvungen til å byte til. Det fungerer fortsatt med eksisterende boks.
Alla beboere kan styre sin egen avtal og oppdatere den for ekstra kostnad. Med ny avtale så nullstilles alla beboeres tidligere valg til standard Flex M avtalet. Man er selv ansvarlig for eventuelle oppdateringer eller endringer i avtalen med å kontakte VikenFiber

Parkering Østlandske

Sameiet har avtale med Østlandske parkering. Østlandske parkering kan gi forelegg og eventuelt flytte biler som parkert ulovlig på Brødfabrikkens eiendom. Styret registrerer innkomne midlertidige parkeringssøknader fra beboere. Denne typen parkering er tillatt for eksempel ved flytting eller levering. Parkeringen er tidsbegrenset og må forhåndsregistreres hos styret, som godkjenner søknaden og registrerer de i Østlandske parkerings parkeringstillatelser.

Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret i sameiet som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til uteområdet. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret i sameiet gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen. Både styret og vaktmester gjennomfører HMS-runder i bygningsmassen, og har serviceavtaler med leverandører for å ivareta HMS på bl.a. heiser og brannsikringsutstyr.

Forskriften inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder krav til sikkerhetstiltak så vises det til lover og forskrifter som: Brann- og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebygging, El-tilsynsloven, Arbeidsmiljøloven osv. Hvorav flere av disse er både integrert i sameiets vedtekter og husordensregler, måten styret jobber på og gjennomfører tiltak, og i forbindelse med kjøp varer og tjenester. I all hovedsak er det godkjente autoriserte leverandører som foretar lovpålagte kontroller og vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført for å trygge og skape et hyggelig bomiljø det siste året:

- Garasjevask, fasade- og vindusvask er gjennomført.
- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS med lyd-/klokketest høsten 2024, med påfølgende utbedringer ved avvik. Det ble ikke funnet feil ved kontrollen. Kontroll av brannsystemet er gjennomført av Assemblin AS.

- Årskontroll/service på alle heiser av Kone.
- Kontroll av alle heisen ved Norsk Heiskontroll. Alle heisene er i god stand, men det var avvik på varslingsenheten i Lørenveien 55b. Avviket blir utbedret av Kone.
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen. Spesielt om det oppbevares propanbeholdere eller annet brannfarlig utstyr.
- Kontroll av at ikke noe oppbevares i trappeoppganger eller bodganger.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS i oktober.
- Kontroll av fasadeplater og utført nødvendig reparasjon, samt videre oppfølging
- Kontroll av rapportert balkong som virker løs, og utført tilstramming av feste.
- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i statusoppdateringen for november, samt at det er et gjentakende tema i de månedlige statusoppdateringene fra styret.

Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet

Sameiet har videreført bruken av Unloc-systemet etter OBOS-nøkkelen, hvor alle beboere har fått tildelt digitale tilganger. Systemet gjør det mulig å låse opp og åpne dører til fellesarealer via en app på mobiltelefonen. Unloc bidrar til å redusere slitasje på albueåpnere og gjør det enklere å dele midlertidige nøkler med for eksempel håndverkere. Systemet er også kompatibelt med seksjonenes egne elektroniske låser for de som har dette installert.

I løpet av 2024 har flere dører hatt behov for reparasjon. Den vanligste årsaken har vært feil på dørpumper, som har ført til at dørene ikke åpner som de skal. Dette sorterer under Certego sitt ansvarsområde. I tillegg har det vært enkelte feil knyttet til elektronikken i adgangssystemet, inkludert brikkelesere og Unloc-enheter. Disse feilene faller inn under Assemblins ansvar.

Det har tidvis oppstått utfordringer i grenseflaten mellom Certego og Assemblin, der én aktør har rykket ut, men vurdert at feilen ligger innenfor den andre aktørens ansvarsområde. Dette har i enkelte tilfeller ført til forsinkelser i reparasjonsarbeidet.

Et ytterligere problem oppstod i sommer, da branndøråpnere i garasjen ble utløst og enkelte dører ble stående ulåst over lengre tid. Disse enhetene må manuelt resettes etter utløsning, og feilen ble ikke umiddelbart oppdaget, delvis på grunn av at nye styremedlemmer ikke var kjent med mekanismen.

Styret minner om viktigheten av at alle bruker albueåpnerne ved inn- og utgang. Dersom man bruker nøkkel, er det avgjørende at man ikke presser døren opp, da dette kan skade dørpumpen og føre til unødvendige reparasjoner.

Innbrudd og forsøk på innbrudd

Natt til 26. februar 2025 ble det forsøk på innbrudd på styrets rom i Lørenveien 55a. De klarte ikke å få adgang, men det lå igjen metallrester inne i låsen, slik at vi måtte tilkalle låsesmed for å fikse døren. Dette var natt til dagen for ekstraordinært årsmøte, og det kan muligens ha en sammenheng.

I løpet av høsten har det blitt rapportert flere tilfeller av manipulerte dører i garasjen, der dørmekanismen bevisst er blitt forhindret i å låse seg. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko,

Det har dessverre vært flere tilfeller av innbrudd i boder. For å ivareta sikkerheten har styrets ansvarlige for dørsystemet gjennomført jevnlige inspeksjonsrunder, omtrent to ganger i måneden, for å kontrollere alle dører. Alle seksjonseiere/beboere kan være med å på å sjekke dørene, det er ikke en styreoppgave.

Det er stadig at døren til innsatstrappen ved siden av Lørenveien 55c står i åpen posisjon. Det kan være i sammenheng med å gi fremmede adgang.

Døren inn til sykkelburet i garasjen ble brutt opp, og vi måtte ha reparasjon.

Vask - renhold

Det ble gjennomført vask av både vinduer og fasade i juli/august 2024. Fasadevasken var særlig nødvendig på grunn av byggestøv og forurensning fra byggeaktiviteten ved Gregerskvartal. I etterkant av vasken mottok styret flere klager fra beboere om at arbeidet var mangelfullt utført. På bakgrunn av dette ble det gitt tilbakemelding til leverandøren, som deretter kom tilbake og gjennomførte utbedringer.

Vaktmester har i tillegg støvsugd bodgangene. Vi minner om at vi som sameie fortsatt selv må ta ansvar for *å holde heisdørenes åpninger/spor rene for grus og småstein*, da dette lett samler seg og skaper driftsproblemer.

Skilt på postkasser

Det er et kontinuerlig behov for utskifting og bestilling av nye skilt i sameiet til postkasser, ettersom leiligheter blir solgt og nye beboere eller leietakere flytter inn.

Styret har etablert en rutine med felles bestillinger omtrent annenhver måned, for å samle opp behov og redusere fraktkostnader. Likevel oppstår det i perioder en del midlertidige lapper på postkassene, selv om dette egentlig ikke er tillatt. Det er viktig å understreke at beboere ikke skal utøve «selvjustis» ved å fjerne slike lapper. I de fleste tilfeller har beboeren allerede bestilt nytt skilt og fått tillatelse til midlertidig merking inntil det nye skiltet ankommer.

Styrets ansvarlige for skilt har i løpet av året gjennomført flere befaringer, og ved behov bestilt skilt på eget initiativ – også uten at det har foreligget konkret bestilling – for å sikre at alle enheter er korrekt merket i henhold til sameiets regler.

En særlig utfordring gjelder seksjoner som leies ut, der det ofte skjer utskiftninger og nye skilt må bestilles hyppig. Dette fører til økt administrasjon og kostnader, men er nødvendig for å opprettholde tydelig og enhetlig merking i bygget.

Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel

Sameiet har i løpet av året hatt vedvarende utfordringer knyttet til håndtering av papiravfall og søppel hensatt ved sjaktene. Papirkontaineren blir ofte full før ordinær tømming, og styremedlemmer har ved veldig mange anledninger måttet åpne beholderen og fysisk presse ned papir og papp for å frigjøre plass. *Ofte skyldes dette at papir og papp ikke er godt nok sammenpresset før det kastes, noe som skaper en blokkering i åpningen*. Dette gir inntrykk av at kontaineren er full, selv om det i realiteten er plass igjen. Situasjonen fører til frustrasjon, forsøpling i nærområdet, og ekstra arbeid for både styret og vaktmester.

ALLE må trykke sitt avfall ned i avfallskontaineren, og ikke la det ligge delvis nedi.

Det hender også at avfall – som gamle møbler, tørkestativer, esker eller annet som ikke passer i dunkene – plasseres på bakken ved sjaktene. Dette må fjernes manuelt, og når vaktmester må håndtere slike gjenstander, påløper det ekstra kostnader for sameiet som fellesskapet må betale for. I noen tilfeller har styremedlemmer selv måttet fjerne slike gjenstander for å unngå forsøpling og sikre fremkommelighet.

Styret minner om at slike gjenstander *ikke skal settes fra seg i fellesområdene*, og oppfordrer alle beboere til å benytte egne avfallsløsninger for grovavfall, inkludert deponering på godkjente gjenvinningsstasjoner. Det er mini-gjenvinningsstasjon rett bak Meny-butikken.

I tillegg har det blitt observert at personer fra naboeiendommen Gregers kvartal ved enkelte anledninger, har kastet avfall i våre beholdere. Dette har blitt varslet til styret, som har tatt kontakt med styret i Gregers kvartal for å få avklart forholdet. Gregers kvartal består av 5 sameier/borettslag, så det er ikke greit å vite hvor disse kommer fra. Vi håper slike episoder ikke gjentar seg, og oppfordrer beboere til å si fra til styret dersom de observerer ureglementert bruk av våre avfallssystemer.

For å redusere utfordringene knyttet til papiravfall, minner styret alle beboere om viktigheten av å brette og komprimere papp og papir før det kastes. Dette bidrar til mer effektiv bruk av kapasiteten og reduserer risiko for blokkeringer og feil bruk.

Overgang til Solibo – utfordringer og oppfølging

Sameiet Brødfabrikken byttet forretningsfører fra OBOS/Vibbo til Solibo med virkning fra 1. juli 2024. Hensikten med byttet var å få en mer fleksibel og moderne løsning for både styrearbeid og beboerkommunikasjon, men overgangen har dessverre vært preget av en rekke utfordringer som har ført til stor frustrasjon blant både beboere og ikke minst i styret.

I løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 har styret brukt betydelig tid og ressurser på å følge opp mangelfull forretningsførsel, forsinket fakturering, manglende gjennomføring av avtalte oppgaver og feil i systemhåndtering. Blant annet har det vært problemer med:

- Feil ved fakturering av garasjeplasser og felleskostnader
- Ufullstendig avregning for vann og varme
- Manglende oppfølging av kapitalinnkalling og IN-Light-løsning
- Utydelig eller fraværende dokumentasjon
- Manglende fakturering av barnehage og andre avtalte beløp
- Mangelfull oversikt over eiere og feil i eiendomsregisteret
- Manglende viderefakturering av forsikringskostnader

Styret har sendt en omfattende skriftlig klage til Solibo datert 21. januar 2025, hvor en rekke konkrete eksempler på sviktende leveranser ble dokumentert. I kjølvannet av dette har Solibo beklaget forholdene og lovet tiltak, herunder å bytte forvaltningskonsulent og utarbeide en konkret fremdriftsplan sammen med styret. Styreleder har måttet arbeide som både regnskapskonsulent, utfører og kontroller, for at forretningsførsel og regnskap skulle komme på plass.

Styret har hatt tett kontakt med ledelsen i Solibo og vil følge opp fremdrift og resultater nøye i tiden fremover. Målet er å sikre en stabil og forutsigbar leveranse av forretningsførsel, som møter sameiets behov og bidrar til effektivt styrearbeid og god beboeropplevelse.

Fuktskade i Lørenvangen 1

Høsten 2024 ble det meldt inn fuktskader i leilighetene H0503 og H0504 i Lørenvangen 1. Skadene har utviklet seg over tid, og består blant annet av "bobler" og misfarging i maling på himling, samt tegn til fuktinntrengning ved yttervegg mot Gregers kvartal. Seksjonseier i H0504 meldte at tilsvarende skade også hadde oppstått i 2018 og 2019, da etterfulgt av reklamasjon og utbedringer fra utbygger Bunde Bygg.

Skaden ble først meldt til forsikringsselskapet If, som engasjerte Ocab til befaring. Rapporten konkluderte med at skadeårsaken ikke kunne identifiseres. Styret fulgte opp saken ved å kontakte Assemblin rørlegger, som undersøkte sprinkleranlegg og tak, og konkluderte med at det ikke var lekkasje eller feilmontering. I tillegg ble det gjennomført videoinspeksjon av overvannsrørene fra takterrassene tilhørende seksjonene H0602 og H0603, utført av AVAVI. Heller ikke denne undersøkelsen avdekket avvik.

Forsikringsselskapet konkluderte deretter med at det, i fravær av dokumentert skadeårsak, ikke foreligger grunnlag for utbetaling. Skaden er dermed foreløpig ikke dekket, men saken kan gjenopptas dersom en konkret årsak senere avdekkes.

For å komme videre i undersøkelsen engasjerte styret firmaet **Lekkasjefinneren AS**, som påbegynte sitt arbeid i uke 46. Første runde ble gjennomført mandag 11. november 2024, og videre undersøkelser ble gjennomført tirsdag 19. november. Der ble det benyttet farget vann og spyling mot fasade og sluk fra terrassene i 6. etasje, for å forsøke å spore vannets bevegelse ned i bygningskroppen. Beboere i både 5. og 6. etasje stilte opp og ga tilgang til leiligheter og terrasser.

Lekkasjefinneren forventes å gjøre flere oppfølgende undersøkelser. Styret følger saken tett og har understreket at det ikke kan igangsette inngrep i byggets konstruksjon på egen hånd uten avklaring med forsikring eller andre relevante aktører. Saken er fortsatt uavklart og under arbeid, med mål om å finne årsaken og ansvar for videre utbedring.

Dugnad
Det ble gjennomført dugnad 8. juni 2024 og 16. september 2024. Det ble stelt med planter, klippet hekk og vasket av flater i oppganger og garasje.

Kurs
Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

Underutvalg og komiteer
Det er ikke etablert noen underutvalg eller komiteer.
Valgkomitéen for året består av Sissel I. O. Wiik og Merete Haagenrud.

Naboklager
I 2024/2025 har det vært saksbehandling av et fåtall naboklager. Det har bl.a. vært klage på sjenerende hundebjeffing i Lørenveien55a. Dette er i strid med vedtektene og styret har henvendt seg til hundeeier.
Det har vært klage på oppussinger på kveldene og hellig dager, samt høytrykksspyling og vasking på balkonger og takterrasser.
Alle beboere må være oppmerksomme på sameiets vedtekter og husordensregler om ikke å være til sjenanse for sine naboer og å overholde helligdagsbestemmelser.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485632. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes inn på skadesaker på IF sin nettside. De bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På https://www.enova.no/energimerking/
kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang /s/ **T**ore Myhrvold/s/ Arben Shabani/s/

Håvard Andreas Vibeto/s/

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Brødfabrikken

Orgnr: 919 037 792

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 129 527**	**1 902 373**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	57 547	549 290
Årets kostnad/inntekt fra andel av fellesanlegg	-134 666	-322 137
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-77 119**	**227 153**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 052 408**	**2 129 527**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 520 405	2 693 197
Kortsiktig gjeld	467 997	563 670
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 052 408**	**2 129 527**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 195 872	5 047 548	5 224 069	5 348 751
Annen driftsrelatert inntekt	3	184 812	15 769	45 000	46 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 380 684**	**5 063 317**	**5 269 069**	**5 394 751**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	56 400	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	5	400 000	300 000	300 000	300 000
Forsikring		271 156	253 409	300 000	300 000
Forretningsførsel	6	157 260	181 103	195 040	169 000
Revisjon		0	13 604	15 000	15 000
Kommunale avgifter		1 191 978	1 055 075	1 402 200	1 332 000
Kabel-TV/internett		621 620	601 623	620 000	621 620
Kostnader sameie		1 062 598	855 738	1 006 000	1 000 000
Vedlikehold	7	803 841	701 224	735 000	965 000
Vaktmestertjenester	8	141 650	0	0	0
Renhold	9	480 913	0	0	364 000
Andre driftskostnader	10	202 459	545 559	644 550	159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 389 875**	**4 549 634**	**5 260 090**	**5 268 420**
DRIFTSRESULTAT		**-9 191**	**513 683**	**8 979**	**126 331**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		68 956	35 607	0	0
Finanskostnader		2 218	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-66 738**	**-35 607**	**0**	**0**
Resultat		**57 547**	**549 290**	**8 979**	**126 331**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	57 547	549 290		
SUM DISPONERING		**57 547**	**549 290**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	318 781	184 115
SUM ANLEGGSMIDLER		**318 781**	**184 115**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	519
Forskuddsbetalte kostnader	13	417 754	12 911
Opptjent, ikke fakturert inntekt		22 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	138 930
Bankinnskudd		2 080 651	2 540 837
SUM OMLØPSMIDLER		**2 520 405**	**2 693 197**
SUM EIENDELER		**2 839 186**	**2 877 312**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	12	2 371 189	2 313 641
SUM EGENKAPITAL		**2 371 189**	**2 313 641**
GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**0**
Leverandørgjeld		644 878	386 507
Forskuddsbetalte felleskostnader		452 417	105 307
Forskuddstrekk		23 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		14 100	0
Energiavregning		-769 684	71 856
Annen påløpt kostnad		103 216	0
Annen kortsiktig gjeld		70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**467 997**	**563 670**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 839 186**	**2 877 312**
Garantiansvar	12	796 435	1 319 434

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	4 578 006
Kabel-TV/Internett	617 866
Sum innkrevde felleskostnader	**5 195 872**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	148 412
Nøkler/portåpnere	400
Kommunale avgifter	36 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**184 812**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 56 400.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 400 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2025 - 31.12.2024	64 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2025	92 760
Sum forretningsførsel	**157 260**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	72 325
Vedlikehold VVS	14 311
Vedlikehold elektro	61 374
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	85 131
Drift/vedlikehold heis	491 436
Dører og porter	79 264
Sum vedlikehold	**803 841**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	105 539
Vaktmestertjenester tillegg	36 111
Sum vaktmestertjenester	**141 650**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	52 449
Renhold	428 464
Sum renhold	**480 913**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	32 956
Snøbrøyting/gressklipping	24 219
Leie datasystemer	20 815
Programvare/lisenser	2 055
Nøkler og låser	857
Navnskilt og postkasser	2 833
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	6 000
Konsulenthonorar	8 910
Juridisk bistand	43 498
Annen fremmed tjeneste	21 035
Annen kontorkostnad	3 309
Kontingenter	3 100
Gave til ansatte	8 060
Øredifferanser	3
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 665
Annen kostnad	195
Sum andre driftskostnader	**202 459**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 313 641
Overført til/fra egenkapital	57 547
Opptjent egenkapital 31.12	**2 371 189**

NOTE 12 - GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1124/2585 del er i Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2023 i Brødfabrikken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og utgjør kr 796 435.

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	195 281
Forskuddsbetalt forretningsførsel	64 500
Andre forskuddsbetalte kostnader	157 973
Sum forskuddsbetalte kostnader	**417 754**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveranseskanal: E-post

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med Norsk BankID — *28-04-2025 17:47:07 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926

Trine Skarvang
Styreleder
trine2308@gmail.com
+4790077967

Leveranseskanal: E-post
IP-adresse: 46.15.41.22

Signert med Norsk BankID — *29-04-2025 08:56:04 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Arben Shabani
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1984954

Arben Shabani
Styremedlem
arben_shabani@hotmail.no
+4745808146

Leveranseskanal: E-post
IP-adresse: 84.49.136.222

Signert med Norsk BankID — *28-04-2025 17:46:11 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Håvard Andreas Vibeto
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-25015

Håvard Andreas Vibeto
Styremedlem
thewibe@hotmail.com
+4797736055

Leveranseskanal: E-post
IP-adresse: 46.15.73.126

Signert med Norsk BankID — *28-04-2025 19:52:37 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tore Myhrvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-197707

Tore Myhrvold
Styremedlem
tmyhrvol@online.no
+4741431209

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.203.114.135

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte 14.5.2025 i
Sameiet Brødfabrikken

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.
Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, **må** både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer/Seksjonsnr:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT
ved ordinært sameiermøte 14.5.2025 i
Sameiet Brødfabrikken

Seksjonseier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken.

…….. **Seksjonseiers signatur**

…… **(Dato)**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BRØDFABRIKKEN

Møtedato: onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
28 seksjoner representert
6 fullmakter
Totalt 34 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Valg av tellekorps
Gjertrud Nordal og Håvard Vibeto ble valgt.

Vedtak: Godkjent

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

4. Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

B. Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

C. Stemme for Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

D. Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller:
Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling:
Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for navneendring i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

E. Stemme for Endring vedtekter § 3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller:
Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for følgende endringer av vedtektene i garasjesameiet § 3-6:

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.

- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

F. Stemme for Endring av vedtekter § 3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller:
Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for følgende endringer i garasjesameiets vedtekter:

§ 3–7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.
(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

(4) Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

G. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagstiller:
Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Styrets innstilling:
1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Forslag til vedtak fra garasjestyret:
Forslagsstillers punkt 1) til 4) vedtas ikke.

Dersom punkt 1) til 4) vedtas, foreslår styret følgende nytt punkt 5):

(5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Protokolltilførsel ønsket av Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701:
MC-plassene i garasjesameiet eies av Brødfabrikken Garasjesameie.

Benkeforslag:
Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-

plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:
Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:
Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet stemmer for å gi styret fullmakt til å stemme for at det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjermer for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:
Vedtatt med 29 stemmer for, tre stemmer mot og én avholdende.

I) Stemme vedrørende valg av ekstern styreleder

Forslagstiller:
Styret

Forslag til vedtak:
Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om ekstern styreleder, Eivind Schackt, i garasjesameiet.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

J) Stemme vedrørende foreslåtte tillitsvalgte

Forslagstiller:
Styret

Forslag til vedtak:
Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om valg av tillitsvalgte i garasjesameiet.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

5. Innkomne forslag

A. Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

Forslagstiller:
Petter Nybøle, Lørenveien 55C, 0585 Oslo

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
For å unngå lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at årsmøtet vedtar følgende retningslinjer for styrets håndtering av eksterne henvendelser:

1. Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først før en sak eskaleres til eksterne instanser.

2. Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.

3. Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
1) Nei, forslaget avvises
2) Nei, forslaget avvises
3) Nei, forslaget avvises

Vedtak:
Forslagsstillers forslag punkt 1) ble ikke vedtatt. 14 stemmer for, 17 stemmer mot og 3 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 2) ble ikke vedtatt. 9 stemmer for, 20 stemmer mot og 5 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 3) ble ikke vedtatt. 8 stemmer for, 22 stemmer mot og 4 avholdende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer
Per Ingar Hofaker Kaarud ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer
Jelica Grande ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomité
Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Tore Myhrvold	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Varamedlem:	Jelica Grande	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere — *20-05-2025 09:56:41 UTC*

Undertegner — Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med E-signere — *19-05-2025 15:14:00 UTC*

Undertegner — Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218

Til seksjonseierne i Brødfabrikken Garasjesameie – 2025

Velkommen til årsmøte, onsdag 14.05.2025 kl. 18.xx etter årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken, i Sinsen kirke.



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken det kommende året. Videre skal det stemmes over saker som kan få innvirkning på felleskostnadene for den enkelte beboer og garasjeplasseier.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For andelseiere har også eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?
Det kan avgis kun én stemme pr. andelseier.
Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie
Avholdes i Sinsen kirke onsdag 14.mai 2025 kl. 18.xx.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte, og innkomne forslag til årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Godkjenning av de stemmeberettigede
   c) Valg av referent og en andelseier som protokollvitne
   d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
   Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital med avdelingsavregning.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 200.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje
   B. Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass
   C. Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
   D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad og utleie av MC plassene og innlemming i sameiebrøken
   E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Valg av styreleder for 1 år
   Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
   Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

6. **VALG AV VALGKOMITE**

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Sak 1 Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

a) Adv. Erlend Glad fra Solibo forslås til møteleder.

b) Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter deltakelse i årsmøtet og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

   Forslag til vedtak:
   Det ble foreslått å anse de registrerte deltakerne og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

c) Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.
   Protokollfører: Adv. Erlend Glad.
   Protokollvitne:

d) Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital med avdelingsavregning.

Forslag til vedtak

a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Styrets innstilling

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Vaktmestertjenesten er bare til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på, og drifter sameiet.

Rutiner og systemer er på plass, og man er nå inne i vedlikeholdsperiode for sameiet.

Det er garasjesameiet som drifter og koordinerer all infrastruktur mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det har vært ekstremt mye arbeid i tilknyttet til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene
- Skifte av målere og overgang til EcoGuard fra Ista
- Drift og vedlikehold av ladeparken i forbindelse med nye typer Schneider-ladere, oppgradering av SW i laderne og skifte til EcoGuard fra Mer som ikke fungerte, slik at vi måtte gå videre til Wattif som operatører.
- Planlegging av betongrehabilitering

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen settes til kr. 200.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 4 INNKOMNE FORSLAG

A) Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
f) endring av vedtekter

Brødfabrikken Garasjesameiet eier alt under bakken i boligprosjektet Brødfabrikken. Boligsameiene eier bare trappehuset/heisene.

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.
Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

En stor del av boligsameienes kostnader kommer fra garasjesameiet.
Dette medfører at mye av arbeid som utføres av sameiets vaktmester/driftsselskap og garasjesameiets styre ikke reflekteres i navnet Brødfabrikken Garasjesameie.

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Forslag til vedtak:
Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

B) Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
f) endring av vedtekter

Det er svært mangelfull rapportering til styret/forretningsfører om endring av utleie-/utlånforhold av p-plasser. Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over kontaktinformasjon til alle som har leie-/låneforhold og tilgang til garasjen.

Arbeidet med å følge opp leietakere må ligge på utleier og ikke på styret/forretningsfører. Styret foreslår derfor tilleggspunkter i vedtektene.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

Forslag til vedtak:

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

C) Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
f) endring av vedtekter

§3-7 har bare omhandlet batteridrevet motorvogn. Styret mener at dette bør utvides og spesifiseres i tråd med teknologisk utvikling.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
(2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.

(3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

Forslag til vedtak:
3 – 7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, **elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende** jf. pkt. (2) og (3) **og (4)** under.

4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

D) MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall
§7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtekter

Krav til flertall 50%
§7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

(1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra *de sameiere det gjelder*: b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5

Det er på høy tid at Mc plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.
Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.
Mc plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.
Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Juridisk vurdering innhentet fra Solibo
Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader. Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til MC-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Leietakere av disse ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser har ikke noe direkte sameieforhold med verken garasjesameiet eller boligsameiet. Ved utleie vil det være naturlig at eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser viderefakturerer hele eller deler av de løpende felleskostnadene som boligsameiet er forpliktet til å dekke. En slik andel felleskostnader vil normalt inngå som en del av den leien som eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser krever fra leietaker.

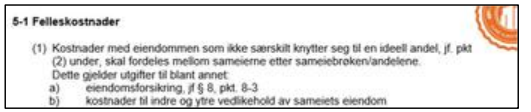
Ekstraordinære kostnader med for eksempel vedlikehold av garasjesameiet, slik som er tilfellet i den foreliggende sak, er det imidlertid ingen automatikk i at en leietaker av en MC-plass må legge ut for. Slike ekstraordinære kostnader er det eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser som er ansvarlig for.

I fortsettelsen av at boligsameiet har måttet legge ut store summer for vedlikehold av sine plasser i garasjesameiet, kan det være naturlig at sameiet øker leien på de plassene de leier ut. Om og hvor mye som er mulig å ta i ekstra leie, vil imidlertid også bero på leieavtalen som er inngått med leietakerne.

Etter det ovennevnte er det ikke mulig å presse leietakere av MC-plassene til å direkte dekke ekstraordinære kostnader til vedlikehold av garasjesameiet.

Styrets vurdering
Garasjesameiet har i dag 10 små-plasser (MC/FUS-vogner/HC-sykkel m.m.) til utleie. En er leid ut til barnehagen, en er leid ut til HC-tråsykkel, og seks er leid ut til MC/scootere. Alle leietakere inngår leieavtale med Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen videre administrering utover å inngå leieavtaler og å betale felleskostnader halvårlig, slik som garasjeplasseierne.

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet, som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader.


5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til små-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Garasjeplassene er kjøpt av eierne. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

Garasjeplassene er omsettelige, dvs de kan selges og det er potensielt mange kjøpere.
For små-plassene er det to stykker som er kjøpt inkludert i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som leier ut til interesserte.
Små-plassene er IKKE lett omsettelig og det er svært lite sannsynlelig at en eventuell fremtidig kjøper av seksjonen som «eier» to små-plasser, også er interessert i å kjøpe disse små-plassene.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen	**1274 /2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	**187/2585**
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	**1124/2585**
Til sammen	**2585/2585**

Små-plassene er ca ¼ av arealet i forhold til garasjeplassene, men størrelsen varierer.
Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele garasjesameiet reseksjoneres. Dvs. at garasjeplasseiernes andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra størrelse f.eks. 12,73 andeler til bilplasser og 3,25 til små-plasser.

	Biler	Små-plasser	
Antall plasser	98	8	
Andeler	13	3,25	=13/4
Totalt andeler	1274	26,00	
Restandeler biler	1248		
Nye andel per plass	12,73	3,25	
Ny kostnad	32 513	8 298	***33190***
Spare **per bilplass**	**677**		

Eksemplet har tatt utgangspunkt i den store kostnaden som er kommet i forbindelse med garasjerehabiliteringen. Ved utregning av hvor mye disse 8 plassene utgjør av totalen, blir det netto reduksjon per bilplass med kr 677 og innbetaling av kr 8 298 per småplass. Se beregning.

Reseksjonering vil eventuelt medfører kostnader til

Type kostnad	**Antatt kostnad**
Salær advokat	Kr 15-30.000
Gebyr kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen m.m.	Kr 15.000
Tinglysningsgebyr statens kartverk	Kr 545
Dokumentavgift	2,5% av eiendommens verdi på antatt 32 millioner. Dvs ca kr 1.000.000
Oppmålingsforretning?	?
m.m.	?
Antatte kostnader er hentet fra hjemmesider til hhv Statens kartverk og advokatfirma som arbeider med seksjonering/reseksjonering.	

Styret forstår ikke hva hensikten er med å reseksjonere garasjen for å innbefatte små-plassene. For å reseksjonere må hensikt være at noen skal kjøpe andelene/små-plassene. Styret ser ingen hensikt i å påføre sameiet denne store kostnaden for at bilplasseierne skal spare kr 677.

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.
Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra

innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

Dersom MC-plasser skal innlemmer i sameierbrøken må det tas hensyn til:

- Små-plasser er ikke lett omsettelig, kanskje ingen ønsker å eie en bruksrett/andel til små-plass
- MC har driftsåret fra april-oktober, dvs ½ av bilens driftsår.
- MC har to hjul, og bruker ca ¼ av en bilplass, dvs mindre slitasje og tar f.eks. ikke med seg snø inn i garasje om vinteren, som må vannsuges.

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet.
Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbeløp eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

Ved eventuell reseksjonering av små-plassene, kan den nye andelsbrøken ikke ha tilbakevirkende kraft, slik at framtidige andelershavere av små-plasser skal ikke måtte betale inn en liten andel og garasjeplasseiere skal få en liten tilbakebetaling av sin innbetalte andel.

Alle som betaler inn felleskostnader til garasjesameiet både garasjeplasser og små-plasser, er med på å dekke garasjesameiets kostnader for drift, vedlikehold og prosjekter.

Dersom leieprisen for små-plassene skal være lik for alle plassene, kan garasjesameiet ikke sette opp prisen til kr 350 (nåværende felleskostnad) for alle plassene. Sameiet må forholde seg til utleieavtalene som er inngått og de bygger på Husleieloven. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året.

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.
Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter ¼ av en garasjeplass og burde betale ¼ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

Garasjesameiet har inntekt på utleie av små-plassene på kr 24 600 per år istedenfor som i en del garasjesameier hvor MC 'ene står rundt i krokene uten å betale leie/felleskostnader. Stedene hvor vi har oppmerkede små-plasser kan ikke brukes til annen utleie.

Likhet ved å kreve betaling fra alle brukere av garasjen, betyr at også alle sykler, el-sykler, sparkesykler, scootere plassert på garasjeplasser o.l. som oppbevares i garasjen, må betale felleskostnader.

Forslag til vedtak fra styret:
5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Styret innstilling:
1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Sak til lavstemming

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

E) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:
«**Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»**

Styret har innhentet vurderinger og fått tilbud om etablering av sykkelvaskestasjon. Det vil gjøres i sammenheng med betongrehabiliteringen, men monteres etter at selve dekket er ferdig lagt.

Plasseringen blir i garasjens lille del ved døren inn til Lørenveien 55c der hvor et av sykkelstativene er plassert.



01 - Etablering av sykkelvask
Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.
Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.
Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.
Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.
Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.
Det må borres 2stk hull i betongvegg over branndør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	rs	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneboring, 2stk 50mm+branntetting	stk	2
Etablering av stikk til pumpe	stk	1
Oppfølging OSEB	t	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187.368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.
Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.
Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.
Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørrerunden.
De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørrerundene, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er uteieboliger.
Valgkomiteen startet spørrerunden i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørrerundene i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.
Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.
Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameiene her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.
Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreleder, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.
Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

Eivind Schackt vil inngå en oppdragsavtale for et år fra mai 2025 til kr 40.000 totalt per kvartal for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie tilsammen. Oppgaver utover hovedoppgaver honoreres på timebasis. Eivind Schackt påpeker at han tidligere ikke har fakturerer sameiene for ekstraoppgaver, noe en annen styreleder bekreftet da vi innhentet referanser.
.

Oppgavene blir følgende:

§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår;

Styremøte:
- Forberede saker til styremøter
- Innkalle til styremøter
- Avholde og lede styremøter
- Føre referat fra styremøter
- Fremstå utad på vegne av sameiet.

Årsmøte:
- Forberede saker til årsmøtet
- Utarbeide årsmøteinnkalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmøtet

Styrearbeid:
- Oppfølging av løpende saker.
- Saksbehandling/kontakt med sameierne
- Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater
- Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett
- Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig
- Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom
- Oppmøte ifm. møter, befaringer, og foreta bestillinger etc.
- Følge opp løpende med vaktmester
- Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte
- Følge opp sameiets forsikringssaker
- Ivareta styret og sameiets HMS ansvar
- Gjennomføre styre- og årsmøtevedtak

§ 3 AVTALENS TILLEGGSOPPGAVER

Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmøtevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.

Før slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.

Styrets vurdering

Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. VI har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.
Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis, som bør over på kjøpte tjenester.

Styrene tror sameiet må regne med en kostnad for en del timebaserte oppgaver, som tidligere styreleder/medlemmer har utført, som egentlig er utenfor hovedoppgavene til et styre/styreleder.

Styrets anbefaling

Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A)	Som styreleder foreslås: Eivind Schackt, Bygdønesveien 26, 0286 Oslo, ekstern styreleder.	 1 år
B)	Som styremedlem foreslås: Per Ingar Hofaker Kaarud, Lørenvangen 5 Jørgen Nygaard, Lørenvangen 5	 Ikke på valg 1 år
C)	Som varemedlem forslås: Kornelia Roppen, Lørenveien 55b Trine Skarvang, trekker seg som styreleder, men fortsetter som varamedlem ut valgperioden.	 1 år 1 år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen forslås:	

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Anne-Cathrine Aars	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Christopher Andre Bjørndalen	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Per Ingar Hofaker Kaarud	Lørenvangen 5
Varamedlem	Bjørn Harestad	Lørenvangen 1
Varamedlem	Sanel Colic	Lørenvangen 1

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Generelle opplysninger om Brødfabrikken Garasjesameie
Brødfabrikken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund som et tingsrettslig sameie med organisasjonsnummer 919305835, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Lørenveien 55

Gårds- og bruksnummer:
424 7

Brødfabrikken Garasjesameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.1. til 30.6 24, og deretter overgang til Solibo AS fra 1.7.2024, i henhold til kontrakter. Autorisert regnskapsfører Synne Fugleåsen, Solibo AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Solibo Home
Solibo er sameiets nye forretningsfører. De har beboerportalen Solibo Home for kommunikasjon med styret.

Sameiebrøk
Sameiet er delt inn i andeler, som fordeler seg som følgende

- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/2585 andeler
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53, andel 187/2585
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken, andel 1124/2585

Styrets arbeid
Styrets beretning til årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie 2024

Styrets aktivitet i perioden 17
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024 18
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025 18
Generell drift 18
Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS 19
Betongrehabilitering 19
Prosjektets faser: 19
Dører 20
UNLOCK-appen 20
Garasjeport 20
Snøsmelteanlegg 20
Sopp 20
Vann i garasjen 21
Vask av garasjen 21
Innkjøring til garasjen 21
Oppgradering av Lørenveien til miljøgate 22
Elbil-ladebokser 22
Avregning el-billading 22
Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV) 23
Vann og varme EcoGuard 23
Utført vedlikehold/arbeider i garasjen 23
Framtidig vedlikehold 24
Helse, miljø og sikkerhet - HMS 24
Dugnad 24
Kurs 24
Lørenveien 53 24
Ny forretningsfører - Solibo 25

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har per 14.5.2024 hatt 17 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, møter med Sameiet Lørenveien 53, møter med forretningsfører Solibo og mange arbeidsmøter, befaringer og oppmøte pga. service, betongrehabiliteringen og diverse prosjekter m.m. Antall saker er stort og noen saker behandles over mange styremøter i en lengre periode.

Styret har benyttet Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS til juridisk hjelp i forbindelse med reklamasjonssaken overfor Bunde Bygg, Erlend Glad i Solibo i forbindelse med saker med seksjonseiere, betongrehabilitering og ekstraordinære årsmøter, og Tine Klakegg i Deloitte til juridisk hjelp og møteledelse i forbindelse med kontraktinngåelse med Minor for betongrehabiliteringen i Brødfabrikken Garasjesameie og to ekstraordinære årsmøter.

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom andelseiere og styret.
Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til garasje@brodfabrikken.no
Det er meget viktig at **all utleie** meldes til styret og forretningsfører, både fordi det er lovpålagt i hht våre vedtekter og fordi alle beboere må motta viktig og nødvendig informasjon og kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om betongrehabilitering av garasjen
Styret i garasjesameiet har fullmakt til nødvendig vedlikehold, men valgte allikevel å løfte saken opp til beslutning på ekstraordinært årsmøte. Forut for det ekstraordinære årsmøtet ble det gjennomført et beboermøte med gjennomgang av betongrehabiliteringen.

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De representerte 25 signaturer/garasjeplasser. Det tilsvarer 25*13=325 andeler av totalt 2585. Saken var at de krevde omgjøring på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.
Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.
I den sammenhengen fikk styret gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen. Styret innhentet også mange referanser på Polyurea, produktet som skulle brukes. Alle med positiv tilbakemelding og anbefaling.

Ekstra kostnader
Kravet fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon medførte store ekstra kostnader for sameiet. Det var til vurderinger fra konsulentfirmaet Multiconsult, arbeid og deltagelse på årsmøtet fra våre prosjektleder PX Consult og juridiske vurderinger og deltagelse fra advokater fra Solibo og Deloitte.

Ekstra kostnader betongrehabilitering

Type kostnad	Beløp
Konsulent og 3.part vurdering	101488
Advokat Deloitte og Solibo, ca juridiske vurderinger, møteledelse	114000
Leie av Sinsen kirke mm ca	5000
	220488

Generell drift

Driften av Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie på grunn av at all infrastruktur og tekniske rom er i garasjen/etg. -1. Brødfabrikken Garasjesameie blir derfor første kostnadssted for belastning. Disse kostnadene dekkes så av både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 ved månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie for deretter senere avregninger. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å være god.

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Styret sendte reklamasjon på utførelsen av betongdekket Unok en gang med grunnlag i Betongrapproten fra OBOS Prosjekt. Vi krevde utbedring:

1. Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) For å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt et tett belegg på betongdekke.
2. Støpe fall i bunndekket som leder vannet vekk fra vegg og branndør.
3. Lokale utbedringer hvor det gjennomføres en forenklet mekanisk reparasjon av betongskader, riss og sprekker før det installeres KB i bunn av søyler og vegger.
4. Etablere hulkil og vannskjerm (tett overgang mellom gulv og veggskiver/søyler) slik at kloridholdig vann i fremtiden ikke kommer til disse områdene.

Sameiet reklamerer derfor på utførelsen av betongarbeidene i garasjen som vi mener må ha mye lengre levetid enn 6 år.
Bunde Bygg avviser reklamasjon for de mener det er altfor sent å komme med dette nå, mer enn seks år etter overtakelse. Kravet er også foreldet.
Vår adv. Kluge sier at det er betydelige utfordringer med å fremme kravet mot Bunde Bygg etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen og særlig i lys av at alle krav knyttet til garasjeanlegget ble frafalt ifm. avtalen om utvidet garanti på fasadene (hvor tematikken som det nå er reklamert mot var oppe).

Det var drypp inn i garasjen i 2024, men etter at alle sandfangerne ble renset har det ikke forekommet mer vann inn i garasjen.

Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholds-rapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023.

Prosjektet rehabilitering er et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse og prosjektledelse for selve gjennomføringen av prosjektet.
PX Solution ble valgt til vår prosjektleder. Det ble sendt ut anbudsinnbydelse på selve betongrehabiliteringen i september 2024. Minor vant anbudet og startet opp 22. april.2025
Scanning av gulvet i garasjen ble utført 31.mars 2025 av Plankompaniet, for å avdekke høydeforskjellene slik at avrettingen skulle bli så god som mulig og forhindre vanndammer under bilene.
Minor foretok initiering innvendig ved garasjenedkjøring for å hindre at vann trenger opp i overgangen mellom dekket og vegg på begge sider ved porten. Minor utførte også etablering av hulkiler i overgang mellom rampe og vegger på begge sider i uke 15 i hht planen.

Prosjektets faser:

Faser	Aktivitet	Estimert framdrift
Fase 00:	Anbudsinnbydelse etter prosjektleder/administrasjon PX Solutions ble valgt.	Utført april 2024
Fase 1:	Tilbudsmateriale. Utforme anbudsinnbydelse for betongrehabiliteringen.	Utført høst 2024.
Fase 2A:	Sende ut anbudsinnbydelse, vurdere tilbydere og anbefale tilbyder. Innstilling til styret.	Utført desember 2024
Fase 2B:	Kontrahering. Inngikk avtale om gjennomføring av betongrehabiliteringen med MINOR	Utført februar 2025
Fase 3A:	Forberedelser til utførselsperioden.	Utført mars/april 2025
Fase 3B:	Betongrehabilitering	Oppstart 22. april 2025 Antatt ferdig 6.6.2025

Fase 4:	Oppfølging etter overtagelse.	Utføres høst/vinter 2025 og vinter 2026.

Prosjektet inneholder rehabilitering av både betongdekket, vegger, søyler og hulkiler. (Hulkil overgangen mellom gulv og vegg/søyler). Det blir etablert ett vanntett belegg på gulvet av Polyurea som går opp på veggen og søylene for å tette og beskytte betongen. Det er gjort endel avretting av dekket, slik at de stedene hvor det samlet seg vanndammer inn mot veggen, bør nå sige inn mot midten i kjørebanen. Dør og rampe inn til oppgangen Lørenveien 55c er hevet 5 cm med avretting pga universell utforming.

Styret var klar over at det ville bli en utfordring med parkering under rehabilitering. Styret hadde derfor inngått avtale med leie av parkeringsplasser hos OnePark i Lørenlunden parkeringshus og i Karvesvingen 6. Aimo i bl.a. Økern senter ville ikke inngå avtaler med sameiet, men de har mulighet for å inngå vanlige individuelle parkeringsavtaler.

Dører

Vi opplever stadighet at det er feil på dørautomatikken og disse blir utbedret fortløpende. Det oppstår jevnlig feil på de samme dørene. Styret følger hele tiden opp mot Certego som har kontrollen og vedlikehold av dørene våre. Garasjesameiet har ansvaret for 36 av sameienes 44 dører.
Døren til Lørenveien 55c fra garasjens lille del, blir byttet ut med ny dør som er 5 cm lavere og dørterskelen blir hevet 5 cm. Det blir støpt rampe på begge sider av døren for universell utforming. Årsaken var at det var feil i byggkonstruksjonen med terskel som var i flukt med garasjegulvet slik at vannet rant bort til dørkarmen og inn i gangen. Døren og dørkarmen rustet. I forbindelse med betongrehabiliteringen i garasjen, skulle det bli avretting fra veggen og utover og terskelen ville blitt liggende under nivået til garasjegulvet.

UNLOCK-appen

Digital nøkkel (OBOS-nøkkelen) ble montert på 6 dører i garasjesameiet og 5 i Sameiet Brødfabrikken. Dette er et app-basert system som bruker Unlock-appen. Bruk av appen ved åpning av dører avlaster systemet med albueåpnerne.

Garasjeport

Dagens system for å åpne porten er via 2G-nettet. 2G-nettet var planlagt avviklet i 2025, men er nå utsatt til august 2025. Det er Telia som er vår leverandør. Vi har derfor installert nytt system i 2024. Styret har inngått avtale med Parqio, som er en app for åpning av garasjeporten. For de som har fjernkontroller, vil disse fortsatt fungere. For beboere i Sameiet Lørenveien 53 er administrasjon av tilgang ikke avklart.
Vi har per nå følgende systemer for åpning av garasjeporten

a) Ringe opp garasjeporten. Det vil settes opp et nytt nummer som det skal ringes til i løpet av sommeren 2025.
b) Fjernkontroll for åpning
c) Parqui-appen
d) Unlock-appen

Snøsmelteanlegg

Sameiet har snøsmelte-anlegg i nedkjøringen til garasjen.
Det er absolutt nødvendig å ha varmen på om vinteren for å forhindre at biler sklir inn i garasjeporten. Snøsmelte-anlegget er en stor månedlig kostnad på kr 10-15.000 per måned avhengig av værforhold og strømprisen.

Sopp

Det er dårlig sirkulasjon av luften og derfor har det stedvis dannet seg sopp bl.a. både i tak og vegger i lille garasjedel, rundt innsatsdøren ved Lørenveien 55c og rundt nedløpsrørene i taket i

store del. Det ble utført rensing og spesialvask i 2024. Det har ikke dannet seg sopp i lille del etter dette. Styret følger dette nøye, og vil gjennomføre spesialvask etter behov.
Det ble utført vask rundt nedløpsrørene i april 2025.
Styret var i kontakt med GK, vår leverandør for ventilasjon, for å få tilbud på ytterligere tiltak for om mulig å bedre luftsirkulasjonen i garasjen. Vi fikk tilbud på å montere avtrekksvifter eller avfukter, men kostnaden er meget høy både for installasjon og drift, så styret har vurdert at dette ikke er nødvendig. Spesialvask foretrekkes.

Vann i garasjen

Sameiet har problemer med at det samler seg mye vann i garasjen. Vannet kommer fra våte biler og biler med snø på tak og i hjulbuer. Dette problemet har veldig mange garasjeanlegg på grunn av at byggeforskriftene ikke krever avløp i garasjer. Det har vært lite snøfall i vinter, slik at det er få ganger det har blitt mye vann. Vannet har blitt sugd en gang i løpet av vinteren. Vi har satt opp ventilasjonssystemet til 18 grader for å se om det bedrer opptørking av vann.

Vask av garasjen

Styret gjennomførte vask av garasjen våren 2024. Det er betydelig mindre skitt som kommer ned i garasjen etter at anleggsarbeidet i både Lørenveien og Gregers kvartal er ferdig.
Styret forventer alltid at alle garasjeplasseiere sørger for **at bilen og alt annet på plassene er fjernet** innen oppgitte tidspunkt for oppstart av garasjevask. Dette gjelder også for de som leier ut sine plasser at de sikrer at informasjon rundt nødvendig flytting av biler blir gitt til sine leietagere.
De bilene som står igjen etter oppstart for bl.a. garasjevask eller i annen sammenheng, får tilsendt faktura på merkostnaden eieren påfører sameiet..

Styret erfarer at den informasjonen som sendes ut fra garasjesameiet ikke når ut til alle beboere. Styrene i *Sameiet Brødfabrikken* og *Sameiet Lørenveien 53* må sørge for å sende ut informasjonen de mottar fra garasjesameiet videre til sine beboere via sine egne kanaler.
Siden noen beboere ikke har tillatt digital kommunikasjon, ikke leser informasjonen og er leietakere som ikke mottar informasjon, må faktisk styret henge opp lapper på alle dører i sameiene.

Styret gjør oppmerksom på at det foretas vask av garasjen hver vår og høst, slik at dersom noen skal reise bort i lengre perioden, bør vedkommende ta ansvar i denne sammenhengen.
Ref Vedtektene §4-2 (3) Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen.
Vi har ikke vasket garasjen denne våren pga betongrenovasjonen som vil medføre helt ren garasje.

Innkjøring til garasjen

I forbindelse med opparbeidelse av Lørenveien til miljøgate, har kommunen hevet nivået til fortauet ved vår nedkjøring. Det har medført at vannet renner nedover vår nedkjøring og ikke utover fortauet og nedover veien.
Styret har klaget til Bymiljøetaten på dette, men har fått avslag på at det er et problem.
Styret har besørget å legge en asfaltpølse på hjørnet av nedkjøringen, som leder vannet ut på fortauet og bort fra vår nedkjøring.

Bymiljøetaten har etablert avkjøringer fra Lørenveien som er veldig smale. Det har medført at bilene kjører inn/ut på de store kantsteinene og ikke på de nedsenkede kantsteinene i midten. Både styret, styrene i de andre sameiene nedover Lørenveien og Renovasjonsetaten har klaget til Bymiljøetaten på de smale avkjøringene. Det medførte befaringer og etaten etterkom behovet. De har skåret av en kantstein på hver side slik at innkjøringene har blitt litt bredere. Det er fremdeles ganske smalt, så styret har sørget for at det ble lagt en skrå asfaltpølse på hver side, slik at kantene ikke ble så skarpe. Disse ble skrapt bort av brøytebilene i vinter, så det må årlig legges på ny asfalt.

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate ble ferdig til sommeren 2024. Arbeidet har medført store ulemper for beboerne ved inn og utkjøring av garasjen. Veistandarden ble dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret måtte jevnlig påminne nabokontakten i prosjektet om å utbedre hullene i veien.
Styret har opplevd at kommunikasjonen med nabokontakten har blitt dårligere, og vanskelig å få kontakt. Det har vært store forsinkelser.

Elbil-ladebokser

Sameiet har hittil installert gammel type Schneider ladebokser. Disse har gått ut av produksjon og styret har inngått avtale om å installere nye type ladeboksene fra Schneider, EVlink Pro AC.

Både gamle og nye bokser kan avleses både av MER og vår nye leverandør Wattif. Styret vil følge med på brukserfaringer med Wattif. Det skjer utvikling av plattformen som Wattif bruker, og når det kommer nye hensiktsmessige løsninger, vil styret vurdere om disse skal tas i bruk for sameiet.

Våre ladebokser har en levetid på 7-10 år. Noen ladebokser har allerede røket, slik at det har blitt installert ny boks. Garasjeplasseiere med ladebokser må forberede seg på å måtte skifte ut sin ladeboks i de nærmeste årene, og kostnaden må dekkes av garasjeplasseieren.

Avregning el-billading

Garasjesameiets parkeringsplasseiere med el-bil-lader fikk månedlig avregning på forbruk fra MER. MER hadde månedlig fakturering i hht *pris fastsatt av styret*. Styret måtte vurdere prisen ut fra gjennomsnittlige priser de foregående måneder/året med påslag av de administrative kostnader som påløper sameiet for avregning gjennom MER. Det var et komplisert regnestykke med mange variabler pga. både variable priser, effektledd og statsstøtte i hht timepris i spotmarkedet, administrative kostnader for avregninger m.m.

MER hadde vært operatør av ladeparken siden oppstart i 2017. De har fungert bra for brukerne, men de har vært vanskelige å kommunisere med for både styret og for vår elektromontør Assemblin ved installasjon av nye ladere og driftsproblemer.
MER hadde ikke oppgradert sitt tekniske utstyr til å motta signaler fra nye type ladeboksene fra Schneider. En av de nye laderne var ute av drift fra desember 2023 til august 2024, og en annen fra mai til august 2024. Ytterligere flere nyinstallasjonen av ladere lot styret ligge på vent, til systemet i ladeparken kom i stabil drift.

Våren 2024 inngikk styret avtale med EcoGuard for å overta ladeparken samtidig som EcoGuard overtok målinger av vann- og varmeforbruk. Målinger av vann- og varmeforbruk ble satt i gang september 2024.
Med EcoGuard ville kostnaden for el-billading avregnes mot gjennomsnittspris i tillegg til fastledd og nettleie, og påslag av faktiske administrative kostnader.
Ved overgang til EcoGuard oppsto det mange problemer.

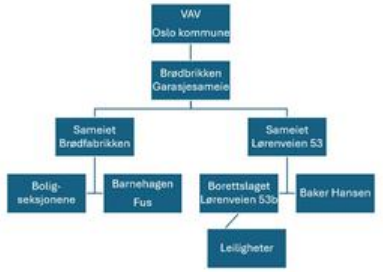
- Det viste seg at software (SW) inne i alle laderne ikke hadde vært oppdatert siden installasjon, de eldste fra 2017. Alle laderne måtte oppdatert med nyeste versjon av SW for at de skulle kunne driftes og leses av i det nye systemet hos EcoGuard.
- Det viste seg deretter at de hadde lovet mer enn de kunne holde. EcoGuard er ikke en ladepark-operatør, men bare formidler av forbruk til fakturerer. Det fungerte derfor ikke.
- Til slutt måtte styret beslutte å kansellere delen av avtalen med EcoGuard for ladeparken. Da viste det seg at Assemblin hadde inngått avtale med ladeparkoperatør Current, for at ladeparken skulle fungere. Dette var ukjent for styret, og Assemblin sa at de skulle ta den kostnaden på sin kappe. Styret erfarte da at ladere må alltid være knyttet til en driftsoperatør for å fungere.
- Styret inngikk driftsavtale med Wattif i januar 2025.

Siden EcoGuard ikke hadde fungert, hadde det heller ikke blitt fakturert ladeforbruk ut til garasjeplasseierne siden august 2024. Assemblin ble engasjert til å lese av alt forbruket fra september 2024 til februar 2025, og dette forbruket ble fakturert februar 2025.
Deretter overtok Wattif som har et helt annet system for avregning av forbruk, ved at hver enkelt bruker inngår en avtale med Wattif i Wattif-appen, og de blir månedlig belastet.

Prisen for lading er løpende spottpris pluss et driftspåslag for ladeparken på p.t. 100 øre. Påslaget vil bli fulgt opp for å sørge for at det er stort nok i forhold til driftskostnadene til ladeparken.

Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)

Hele infrastrukturen til Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53, går gjennom garasjesameiet i etg. -1. Derfor har alle avregninger betydning for Brødfabrikken Garasjesameie.
Brødfabrikken Garasjesameie eier vannmålerne i seksjonene i boligsameiene.
Garasjesameiene betaler ca. kr 900 000 i året i vann- og avløpskostnad (VAV) for alt vannforbruk, til Oslo kommune for boligene. Oslo kommune har varslet store økninger i VAV i årene framover. Denne kostanden blir fordelt ut fra garasjesameiet til boligsameiene i henhold til totalmålere for hvert boligsameie.
Det har tidligere år vært et stort puslespill med å få til riktige avregninger til både boligsameiene og næringsvirksomhetene Baker Hansen og FUS. I 2024 monterte boligsameiene nye målere for kaldt- og varmt vann og fjernvarme i alle seksjoner. slik at vi nå kan lese av forbruket til all enhetene. Avregningen i år har derfor gått veldig greit, og sluttoppgjør avregnet mot A-konto innbetalinger fra boligsameiene er gjennomført. Heretter blir VAV til Oslo kommune fordelt på virkelig forbruk og ikke sameierbrøken.
Det har vært mye kluss med EcoGuard for å få målinger og avregning i system, men nå fungerer dette på månedlig basis i boligsameiene. Garasjesameiet får deretter totalene fra hvert boligsameie.
Oslo kommune vil fortsatt kreve måleravlesninger på inntaksmålerne til sameiet, og vi må sette opp totalavregning mellom boligselskapene etter at vi har mottatt sluttfaktura på VAV fra kommunen.



Vann og varme EcoGuard

Nye målere både i alle boligseksjoner og nede i garasjen ble montert i september/oktober 2024. De er nå i full gang med målinger og overføring av faktureringsgrunnlag til Solibo. Vi får månedlige avregninger, og det er slutt med a konto innbetalinger for vann og varme.
Prisen på de respektive er:

- Kaldtvann: kun VAV til Oslo kommune på kr 72,62 per kvm vann fra 1.1.25
- Varmtvann: 95% av spottpris på energi i måneden pluss VAV på kr 72,62 per kvm
- Varme/fjernvarme: 95% av spottpris på energi

Utført vedlikehold/arbeider i garasjen

Garasjesameiet har utført følgende vedlikehold:

- Støvsuging av bodganger
- Vask av garasjen
- Fjerning av vann
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Betongrehabilitering pågår
- Hevet dør til Lørenvangen 55c

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år

Helse, miljø og sikkerhet - HMS

Styret i garasjesameiet har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og installasjoner, og brannsikring. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført det siste året:

- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS/sprinkleranlegg med lyd-/klokketest høsten 2024, med dokumentasjon.
- Kontrollrunder i bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen gjennomføres av styret.
- Vaktmester utfører ukentlige kontroller av tekniske rom og installasjoner.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr i garasjen, felles tekniske rom i garasjen og bodganger, gjennomført av Brannservice AS (i oktober).
- Norsk Heiskontroll utførte kontroll av alle heisene i februar 2025. De var fornøyd med vedlikeholdet vårt, men oppdaget at varslingssystemet ikke fungerte i Lørenveien 55b. Det er nå utbedret.

Det oppdages stadig gjenstander i bodgangene og på garasjeplassene, som ikke er tillatt i hht. brannforskrifter, vedtekter og husordensregler, eller som er godkjent av styret. Vaktmester vil fjerne disse gjenstandene.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 16. september. Det ble vasket av alle horisontale flater og enheter i garasje.

Kurs

Styret har ikke deltatt på kurs i driftsåret.

Lørenveien 53

Lørenveien 53 ble tidligere eiet av Lille Oslo Eiendom under betegnelsen Sameiet Lille Brødfabrikk. For tre år siden solgte Lille Oslo Eiendom seg ut og dannet Sameiet Lørenveien 53 med to seksjoner Baker Hansen og Borettslaget Lørenveien 53B.

Borettslagets 27 andelsleiligheter sammen med én næringsdel, Baker Hansen, utgjør Sameiet Lørenveien 53. Borettslaget eier parkeringsplasser i Garasjesameiet Brødfabrikken, som er tildelt de andelseierne som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass.

Styret har hatt møter og jevnlig kommunikasjon med Sameiet Lørenveien 53.

Ny forretningsfører - Solibo

Sameiet gikk over fra forretningsfører OBOS til Solibo fra 1.7.2024.
Det var veldig mye arbeid for styret i mai/juni for å forberede overgangen fordi alle dokumenter, fakturaer og regnskapsbilag ville bli igjen hos OBOS og ikke overført til Solibo.
Allerede ved første fakturering av felleskostnader for garasje- og MC-plassene, ble det utført feil. Vi ble tildelt en forvalter som utførte feil etter feil, og som ikke gjorde de oppgavene som skulle utføres, og som ble avtalt at skulle gjøres.
Styret har hatt tre fysiske møter i Solibos kontorlokaler og ett på vårt styrerom, og flere digitale møter samt veldig mange telefonsamtaler med både forvalter, regnskapsmedarbeider, ny forvalter, regnskapsleder og Solibos advokat/leder.
Til slutt skrev styret oppsigelsesbrev på forvalteren til ledelsen, med krav om ny forvalter. Det har de etterkommet. Vår nye forvalter arbeider hardt for å rette opp i alle feil og følgefeil som ble utført de første månedene.

Solibo har også vært uheldige ved at OBOS ikke avsluttet årsregnskapet for 2023, før de overførte oss til Solibo. Det har medført ekstraarbeide og mye letearbeid for å rydde opp i avregninger og avstemminger mellom garasjesameiet og begge boligsameiene.

Sameiet gikk over til EcoGuard fra Ista fra september måned, for å måle både kaldt- og varmtvann, og fjernvarme. Det ble installert nye målere både i alle eierseksjonene og på rørene i garasjen. Det har vært store forsinkelser fra EcoGuard, med å overføre forbruksinformasjon til Solibo slik at de kunne fakturere seksjonseiere. I februar 2025 kom første avregning for september-desember. Deretter har det kommet månedlige forbruk på fakturaen.

Garasjesameiet får fakturaene på forbruk strøm og fjernvarme fra Hafslund Celsio og Fortum, og fakturerer videre til boligsameiene, som igjen fakturerer seksjonseiere. Styret oppdaget at det var et stort umålt forbruk og det viste seg at det ikke var installert målere hos Baker Hansen. Det er nå rettet opp og de ble etterfakturert for alt sitt forbruk.
Alle slike avvik medførte veldig mye arbeid fra styrets side, for å finne ut hva som er feil og deretter få ryddet opp i dem.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes i nettportalen til IF. Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Oslo, 05.05.2025

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang /s/ Anne-Cathrine Aars /s/ Christopher Andre Bjørndalen /s/

Per Ingard Hofaker Kaarud /s/

Årsregnskap 2024

for

Brødfabrikken Garasjesameie

Orgnr: 919 305 835

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**733 139**	**423 431**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-221 913	309 709
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-221 913**	**309 709**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**511 226**	**733 139**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 307 732	1 362 083
Kortsiktig gjeld	796 505	628 944
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**511 226**	**733 139**

✔ Signert 30-04-2025 11:19:32 UTC Oneflow ID 10597435 Page 1 / 8

Brødfabrikken Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 562	1 479 444	2 251 944	2 170 500
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 252 979	219 490	232 000	942 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 755 541**	**1 698 934**	**2 483 944**	**3 112 500**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	28 200	14 100	28 200	28 200
Styrehonorar	5	200 000	100 000	200 000	200 000
Forsikring		34 269	32 028	36 000	38 000
Forretningsførsel	6	42 125	44 173	45 500	60 000
Revisjon		2 528	12 605	16 960	14 000
Kommunale avgifter		1 040 928	4 423	990 000	1 032 000
Energi/fyring		298 726	421 361	405 000	425 000
Vedlikehold	7	1 144 113	578 940	496 400	570 000
Vaktmestertjenester		0	0	0	150 060
Renhold		0	0	0	50 000
Andre driftskostnader	8	217 343	192 027	153 000	296 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 008 231**	**1 399 658**	**2 371 060**	**2 863 460**
DRIFTSRESULTAT		**-252 690**	**299 276**	**112 884**	**249 040**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		31 156	11 029	0	0
Finanskostnader		379	597	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**30 777**	**10 432**	**0**	**0**
Resultat		**-221 913**	**309 709**	**112 884**	**249 040**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-221 913	309 709		
SUM DISPONERING		**-221 913**	**309 709**		

Brødfabrikken Garasjesameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		249 161	363 857
Forskuddsbetalte kostnader	10	52 842	17 135
Andre kortsiktige fordringer		211 993	-7 828
Bankinnskudd		793 736	988 919
SUM OMLØPSMIDLER		**1 307 732**	**1 362 083**
SUM EIENDELER		**1 307 732**	**1 362 083**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	511 226	733 140
SUM EGENKAPITAL		**511 226**	**733 140**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 140
Leverandørgjeld		111 549	86 278
Brenselregnskap		363 072	523 526
Annen påløpt kostnad		274 589	0
Annen kortsiktig gjeld		48 074	0
Mellomregning utlegg		-778	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**796 505**	**628 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 307 732**	**1 362 083**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 30-04-2025 11:19:32 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 233 144
Garasjer	251 693
Ladeboks	17 725
Sum innkrevde felleskostnader	**1 502 562**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	214 296
Elektrisitet	4 000
Kommunale avgifter	1 034 613
Annen inntekt	70
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 252 979**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	19 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2024	22 625
Sum forretningsførsel	**42 125**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	18 065
Vedlikehold VVS	142 128
Vedlikehold elektro	129 624
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	78 256
Vedlikehold brannsikring	416 353
Vedlikehold parkering/garasje	7 500
Dører og porter	30 451
Betongrehabilitering	321 736
Sum vedlikehold	**1 144 113**

✔ Signert 30-04-2025 11:19:32 UTC

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med Norsk BankID — *30-04-2025 11:19:32 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926

Trine Skarvang
Styreleder
trine2308@gmail.com
+47900779 67

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.193.190

Signert med Norsk BankID — *29-04-2025 11:14:25 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Anne-Cathrine Aars
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-184208

Anne-Cathrine Aars
Styremedlem
trine.aars@gmail.com
+4792458016

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.203.121.241

Signert med Norsk BankID — *29-04-2025 20:47:44 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christopher A Bjørndalen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-178813

Christopher Andre Bjørndalen
Styremedlem
cbjorndalen@gmail.com
+4792642081

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.189.120

Signert med Norsk BankID — *29-04-2025 14:37:19 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Per Ingard Hofseker Kaarud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-806788

Per Ingard Hofseker Kaarud
Styremedlem
peringarkaarud@gmail.com
+4792691507

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.251

Brødfabrikken Garasjesameie

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 150
Renovasjon	1 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	57 926
Driftsmaterialer	12 653
Programvare/lisenser	9 248
Infrastruktur elbil-lading	81 195
Juridisk bistand	28 401
Kontorrekvisita	3 396
Annen kontorkostnad	1 425
Telefon	3 142
Gaver	5 030
Servicekostnad	5 175
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 771
Sum andre driftskostnader	**217 343**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	733 139
Overført til/fra egenkapital	-221 913
Opptjent egenkapital 31.12	**511 226**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	22 512
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 330
Sum forskuddsbetalte kostnader	**52 842**

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Garasjeplasser

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	269 418
Annen driftsrelatert inntekt	2	218 366
SUM DRIFTSINNTEKTER		**487 784**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		13 898
Styrehonorar		98 569
Forsikring		16 889
Forretningsførsel		20 760
Revisjon		1 246
Kommunale avgifter		0
Energi/fyring		0
Vedlikehold	3	312 275
Andre driftskostnader	4	114 095
SUM DRIFTSKOSTNADER		**577 732**
DRIFTSRESULTAT		**-89 948**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		15 235
Finanskostnader		146
RESULTAT FINANSPOSTER		**15 089**
Resultat	5	**-74 859**

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Sameiet Brødfabrikken

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	1 005 912
Annen driftsrelatert inntekt	2	792 716
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 798 628**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		12 262
Styrehonorar		86 963
Forsikring		14 901
Forretningsførsel		18 317
Revisjon		1 099
Kommunale avgifter		792 716
Energi/fyring		246 091
Vedlikehold	3	696 627
Andre driftskostnader	4	88 419
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 957 394**
DRIFTSRESULTAT		**-158 766**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		13 441
Finanskostnader		197
RESULTAT FINANSPOSTER		**13 244**
Resultat	5	**-145 522**

Resultatregnskap 2024
Avdeling: Sameiet Lørenveien 53

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	227 232
Annen driftsrelatert inntekt	2	241 897
SUM DRIFTSINNTEKTER		**469 129**
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		2 040
Styrehonorar		14 468
Forsikring		2 479
Forretningsførsel		3 049
Revisjon		183
Kommunale avgifter		241 897
Energi/fyring		52 635
Vedlikehold	3	135 210
Andre driftskostnader	4	14 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		**466 790**
DRIFTSRESULTAT		**2 339**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		2 236
Finanskostnader		36
RESULTAT FINANSPOSTER		**2 200**
Resultat	5	**4 539**

	Garasje-plasser	Sameiet Brødfabrikken	Sameiet Lørenveien 53
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Innkrevde felleskostnader	0	1 005 912	227 232
Garasjer	251 693	0	0
Ladeboks	17 725	0	0
Sum innkrevde felleskostnader	**269 418**	**1 005 912**	**227 232**
NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT			
Elbillading	214 296	0	0
Elektrisitet	4 000	0	0
Kommunale avgifter	0	792 716	241 897
Annen inntekt	70	0	0
Sum annen driftsrelatert inntekt	**218 366**	**792 716**	**241 897**
NOTE 3 - VEDLIKEHOLD			
Vedlikehold bygninger	6 747	10 328	990
Vedlikehold VVS	4 772	115 456	21 899
Vedlikehold elektro	31 916	80 491	17 216
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	50 645	22 746	4 865
Vedlikehold brannsikring	37 123	314 468	64 763
Vedlikehold parkering/garasje	7 500	0	0
Dører og porter	15 008	13 241	2 203
Betongrehabilitering	158 564	139 897	23 274
Sum vedlikehold	**312 275**	**696 627**	**135 210**
NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Lokalleie	1 025	2 971	154
Renovasjon	0	1 508	323
Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	47 720	10 207
Driftsmaterialer	5 734	6 612	307
Programvare/lisenser	1 977	6 980	290
Infrastruktur elbil-lading	81 195	0	0
Juridisk bistand	13 996	12 349	2 056
Kontorrekvisita	1 030	2 216	151
Annen kontorkostnad	702	620	103
Telefon	1 549	1 366	227
Gaver	2 479	2 187	364
Servicekostnad	2 550	2 250	375
Øredifferanser	0	0	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	1 858	1 640	273
Sum andre driftskostnader	**114 095**	**88 419**	**14 830**
NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital 1.1	379 727	242 088	111 324
Ikke avdelings-fordelt	-6 071	0	0
Overført til/fra egenkapital	-74 859	-145 522	4 539
Sum annen egenkapital	**298 797**	**96 566**	**115 863**
Andel av egenkapital 1.1	58,45 %	18,89 %	22,66 %

Registreringsblankett
ved ordinært årsmøte 14.05.2025 i
Brødfabrikken Garasjesameie

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.
Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, **må** både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:
Eierens adresse:
Garasjeplassnr:

I årsmøtet har andelshaverne stemmerett i hht sameierbrøken. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT
ved ordinært sameiermøte i
Brødfabrikken Garasjesameie

Garasjeplasseier/sameier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie 14.05.2025

…….. ……
Garasjeplasseiers signatur **(Dato)**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Møtedato:	onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 21:00 – etter årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken
Møtested:	Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
25 andelshavere
7 fullmakter
Totalt 1701 stemmer tilstede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

4. Innkomne forslag

A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

B. Endring vedtekter § 3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

C. Endring av vedtekter § 3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
§ 3–7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagstiller:
Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på

samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Forslag til vedtak fra garasjestyret:
(5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Garasjestyrets anbefaling:
1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Styrets forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å stemme for

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Benkeforslag:
Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:
Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:
Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjermer for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:
Godkjent med 1610 stemmer for, 52 mot og 39 blanke.

	Antall stemmer	Andeler FOR	Antall stemmer	Andeler MOT	Antall stemmer	Andeler BLANKE
3	23	299	4	52	3	39
7	1	187	0	0	0	0
4	1	1124	0	0	0	0
		1610		**52**		**39**

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Dagens styreleder, Trine Skarvang, er egentlig valgt som styreleder i garasjesameiet frem til 2026, men valgte under årsmøtet å trekke seg til fordel for en ny styreleder.

Styreleder velges særskilt.
Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

5.2. Valg av styremedlemmer
Jørgen Nygaard ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer
Kornelia Roppen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité
Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Styremedlem:	Jørgen Nygaard	På valg: 2026
Varamedlem:	Kornelia Roppen	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Erlend Glad

Protokollvitne:
Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

15-05-2025 13:52:22 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med E-signere

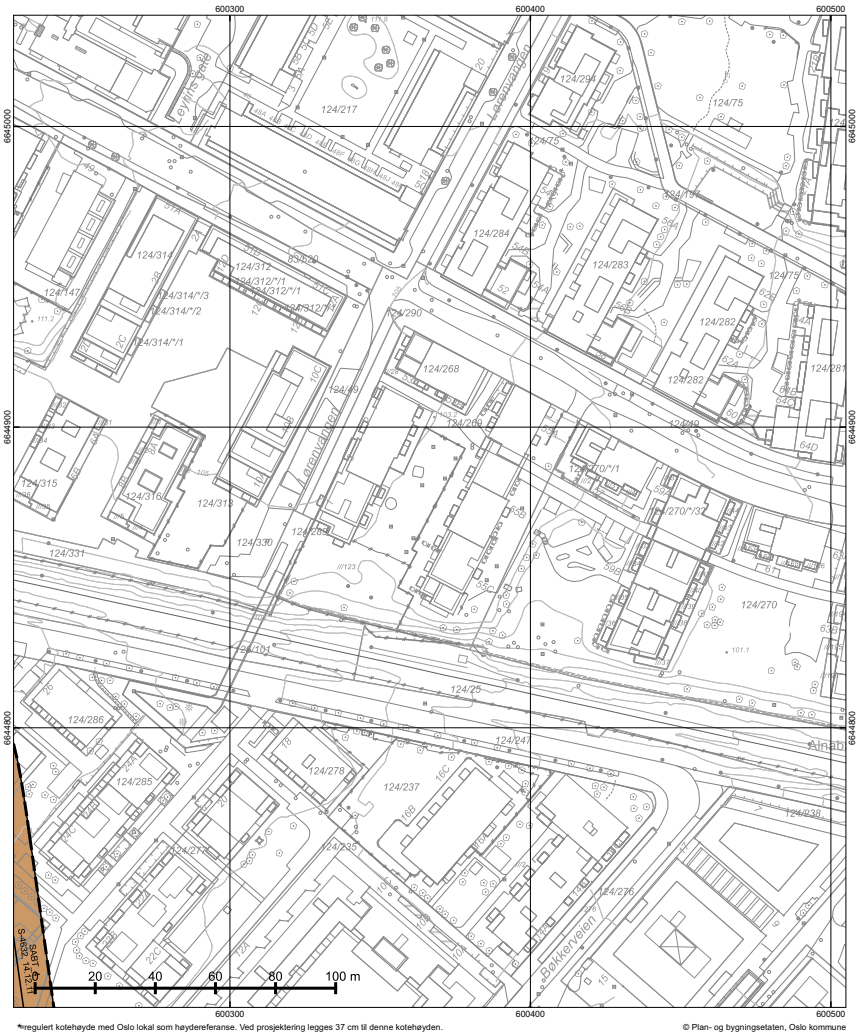
16-05-2025 11:57:21 UTC

Undertegner

Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

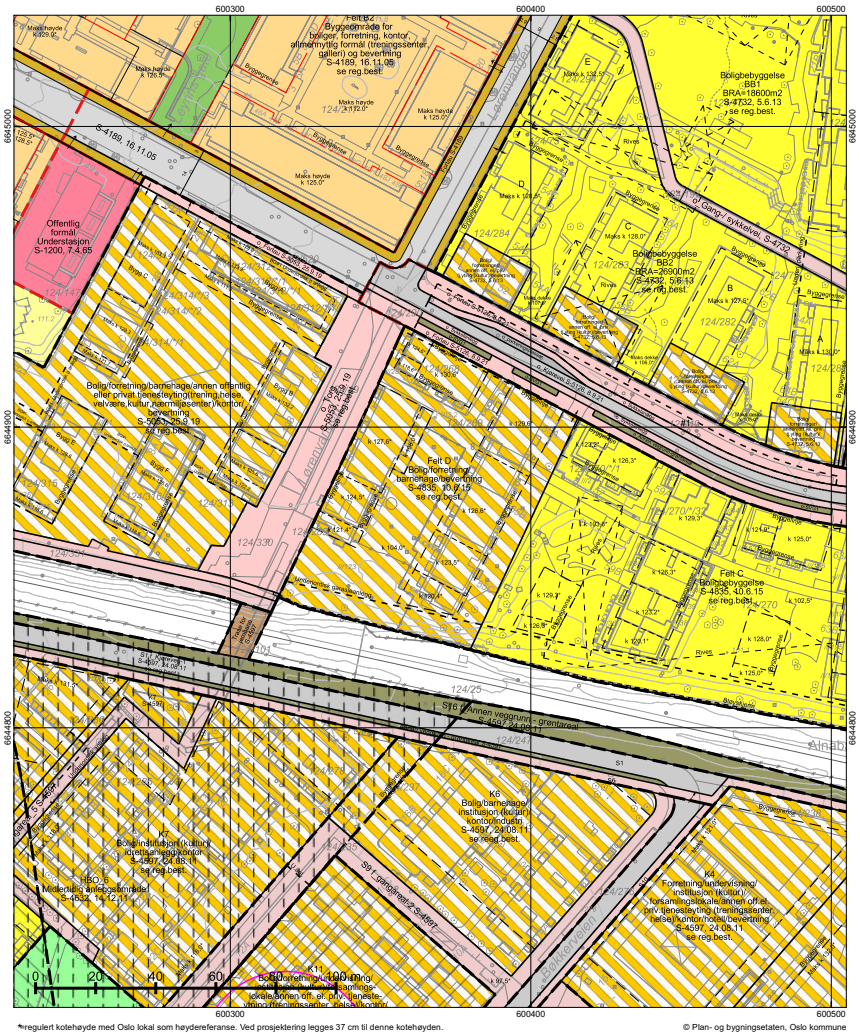
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149037/ 86521614
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/269

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

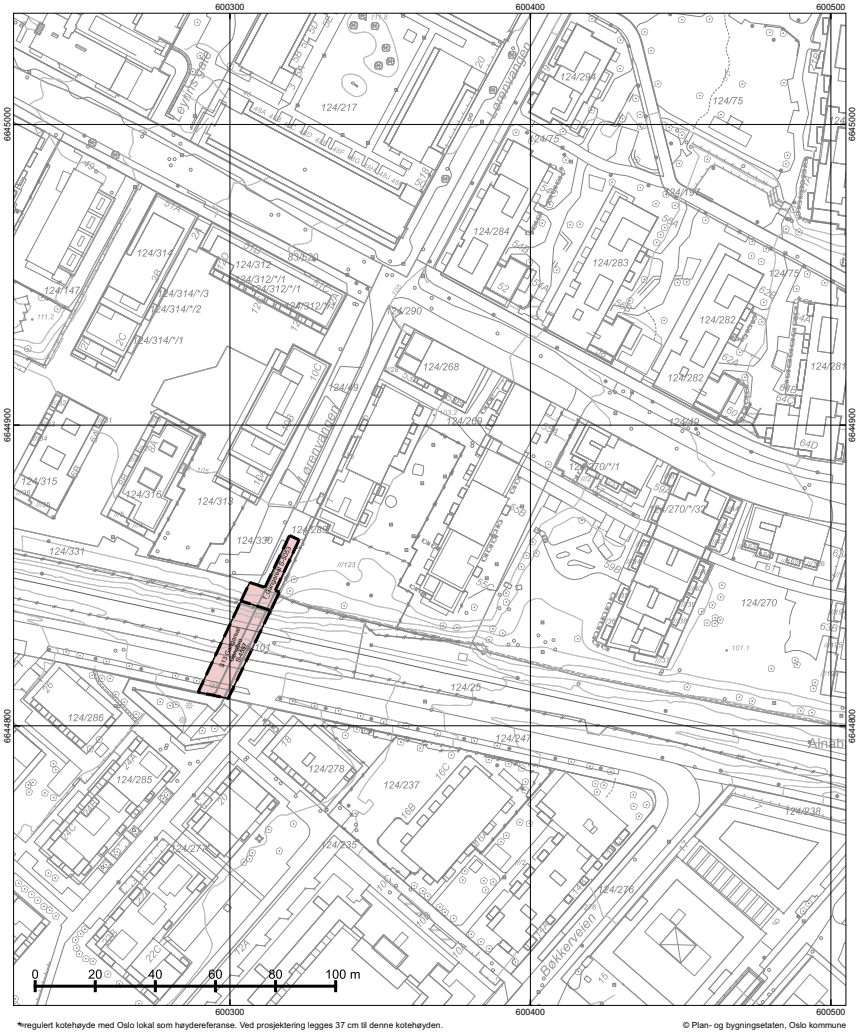
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149037/ 86521614
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/269

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149037/ 86521614
Deres ref.:
Adresse: Lørenveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/269

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

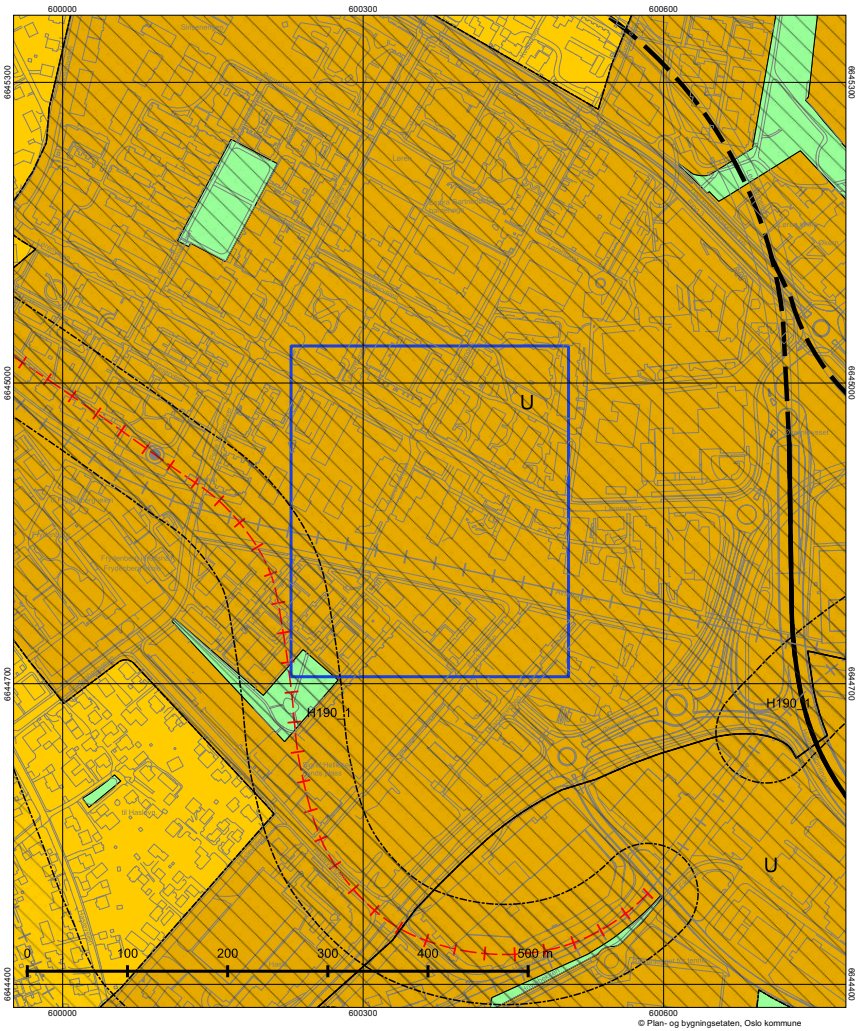
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



Oslo

Dato: 28.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149037/86521614
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200701620
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 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 LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse — Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning — Felt D
- Bolig/ forretning — Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning — Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m^2.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Felt A:
Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasadematerialer. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard.
Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:
Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.
Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.
Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.
Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.
Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.
Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.
Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.
Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:
Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.
Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
LØRENVEIEN 55C

Dato: 28.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521614
8831809

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.124 BNR. 269

Vi viser til bestilling av 20251028 for LØRENVEIEN 55C.

GNR. 124 BNR. 269

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.2017.

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

5521.8 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

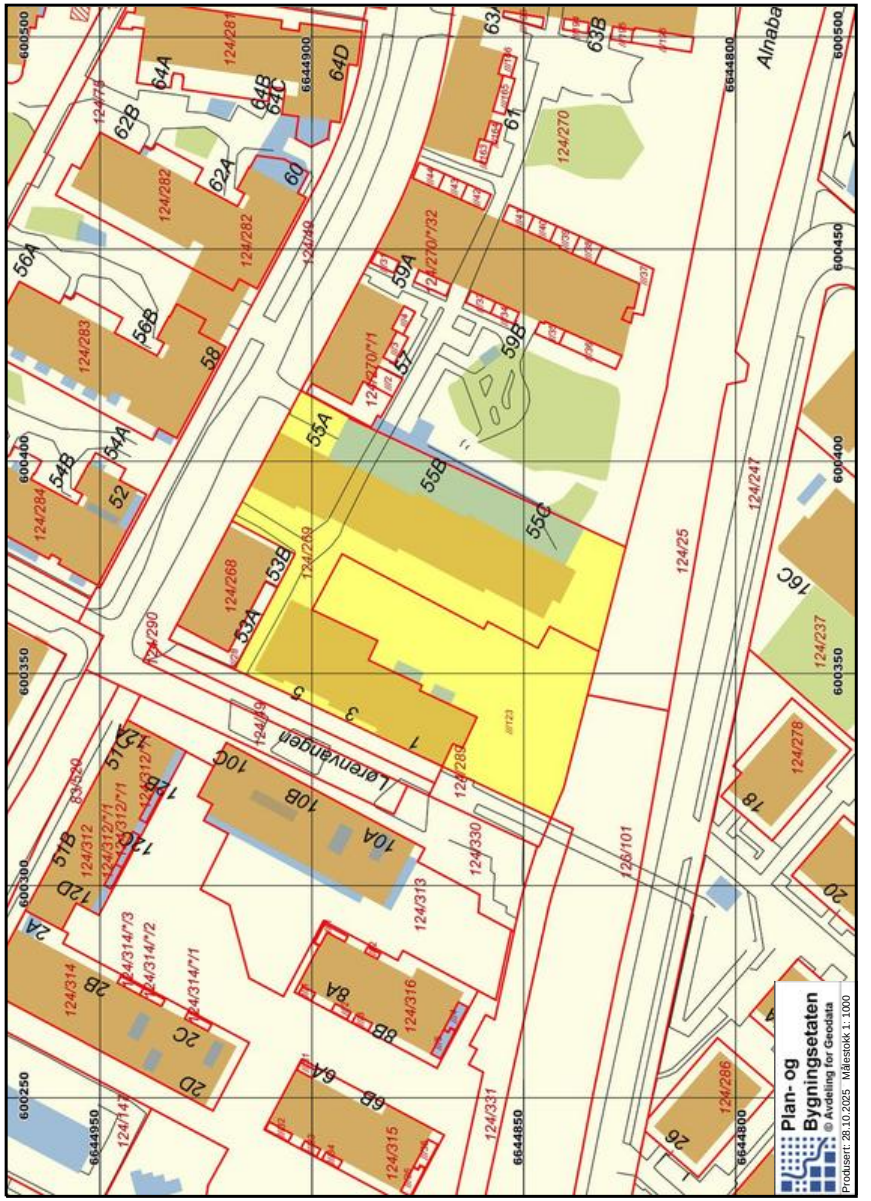
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 16.06.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201507027-102 Saksbeh.: Anatole Ouédraogo Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55 Lørenvangen 1 – 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 23.05.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket.
Bygg D1, begrenset til boliger og innendørs fellesareal for boligene, samt del av garasje.

Det vises til vedlagte tegninger med avgrensning av arealer som midlertidig brukstillatelsen gjelder:

Plan U- etasje-Feldt-D. Tegningsnr. D1-A11-3-001-REV.11. Anmerket areal (blått). Vedlegg-F15.

Teknisk plan-Feldt-D. Tegningsnr. BT1-L300. REV.B. Anmerket areal (blått).Vedlegg-F16.

Gjenstående arbeider

- Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjenstår.
- Barnehage og barnehagens uteområde (D1). Barnehagen med tilhørende uteareal, skal stå ferdig før barnehagestart i august 2017.
- Bakeri og bolig/fellesareal boliger (D2)
- Bolig/fellesareal boliger (D3), samt utomhusanlegget for boligene.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2017.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

- oppdatert gjennomføringsplan
- barnehagen skal være bygget
- sluttrapport, driftstillatelse for heis
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.
- det foreligger bekreftelse om fjernvarmetilknytting til ovennevnte eiendom som er ferdigattestert av Hafslund Varme AS, datert 09.05.2017.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 08.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507027-120 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Thomassen | Arkivkode: 531

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket som består av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 11.08.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket;
Bygg D3, komplett uteområde og komplett kjeller.

Gjenstående arbeider

- Bakeri, innvendig areal

Gjenstående arbeider skal være utført innen 11.09.2017.

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

- oppdatert gjennomføringsplan
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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/

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

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.09.2017 av:

Kristian Thomassen - saksbehandler
Inga Berge de Galvez - fungerende enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.11.2023
Harald Gaukstad	201507027 - 192 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Eirik Spånem Eliassen	

Adresse: LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5
Eiendom: 124/268/0/0
Tiltakshaver: LØRENVEIEN UTVIKLING AS
Søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvangen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, mottatt 18.09.2023.

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 201507027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt D	D1	18.09.2015	26/30
Avkjørselsplan snitt	D05	23.09.2015	26/35
Plan 2. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-020	21.09.2015	26/44
Plan 3. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-030	21.09.2015	26/45

Plan 4. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-040	21.09.2015	26/46
Plan 5. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-050	21.09.2015	26/47
Plan tak - Bygg D2	D2-A11-0-090	21.09.2015	26/62
Fasade nord og øst - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-010	21.09.2015	26/63
Fasade sør og vest - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-020	21.09.2015	26/64
Plan 1 og 2 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-010	21.09.2015	26/65
Plan 3 og 4 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-011	21.09.2015	26/66
Plan 5 og 6 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-012	21.09.2015	26/67
Plan 7 og 8 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-013	21.09.2015	26/68
Plan tak - Bygg D3	D3-A11-0-090	21.09.2015	26/69
Fasade nord og sør - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-010	21.09.2015	26/70
Fasade vest og øst - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-020	21.09.2015	26/71
Snitt AA og BB	D1-A14-0-010	21.09.2015	26/72
Snitt CC	D2-A14-0-020	21.09.2015	26/73
Snitt DD	D3-A14-0-030	21.09.2015	26/74
Avkjørselsplan	D04	16.11.2015	29/5
Plan kjeller	D06	16.11.2015	29/6
Snitt for avkjørselsplan	D05	16.11.2015	29/9
Plan 1 etasje	D2-A11-0-010	18.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	D2-A11-0-020	18.05.2016	68/3
Plan 3 etasje	D2-A11-0-030	18.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	D2-A11-0-040	18.05.2016	68/5

Plan 5 etasje	D2-A11-0-050	18.05.2016	68/6
Plan 6 etasje	D2-A11-0-060	18.05.2016	68/7
Plan 7 etasje	D2-A11-0-070	18.05.2016	68/8
Plan 8 etasje	D2-A11-0-080	18.05.2016	68/9
Plan 1 etasje bygg D1-A	10981_101_C	27.06.2016	75/7
Teknisk plan sør - Vedlegg til nabovarsel	BT1-L304 B	25.01.2017	88/9
Utomhusplan	L120 Rev.F	31.01.2017	88/12
Fasade øst - Bygg D1	E03		127/37
Fasade vest - Bygg D1	E04		127/40
Fasade sør og nord - Bygg D1	E02		127/41
Plan 1. etasje bygg D1	D1-A11-0-010	21.09.2015	169/10
Plan 6. etasje	D1-A11-0-060	21.09.2015	170/4
Plan 7. etasje	D1-A11-0-070	21.09.2015	170/5
Plan tak	D1-A11-0-080	21.09.2015	170/6
Utomhusplan - barnehagen	04	06.10.2021	189/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 09.04.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 29.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201507027-107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØRENVEIEN 53 - 55 - LØRENVANGEN 1 - 5	Eiendom:	124/268
Tiltakshaver:	LØRENVEIEN UTVIKLING AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Lørenveien 53 - 55 Lørenvangen 1 – 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller - Felt D, mottatt 12.06.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket;
Bygg D2, boliger og fellesareal for boliger. Utomhusareal for D2.

Det vises til vedlagte tegninger med avgrensning av arealer som midlertidig brukstillatelsen gjelder:

Plan U- etasje-Feldt-D. Tegningsnr. D1-A11-3-001-REV.11. Anmerket areal (blått). Vedlegg-F18.

Teknisk plan-Feldt-D. Tegningsnr. BT1-L300. REV.B. Anmerket areal (blått).Vedlegg-F17.

Gjenstående arbeider

- Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes midlertidig brukstillatelse gjenstår.
- Barnehage og barnehagens uteområde (D1). Barnehagen med tilhørende uteareal, skal stå ferdig før barnehagestart i august 2017.
- Bolig/fellesareal boliger (D3), samt utomhusanlegget for boligene.
- Bakeri

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2017.

Vilkår i den videre prosessen

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må følgende være på plass:

- oppdatert gjennomføringsplan
- barnehagen skal være bygget
- sluttrapport, driftstillatelse for heis
- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
- sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
- Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.
- Ferdigstillelse av utomhusanlegget
- det foreligger bekreftelse om fjernvarmetilknytting til ovennevnte eiendom som er ferdigattestert av Hafslund Varme AS, datert 09.05.2017.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

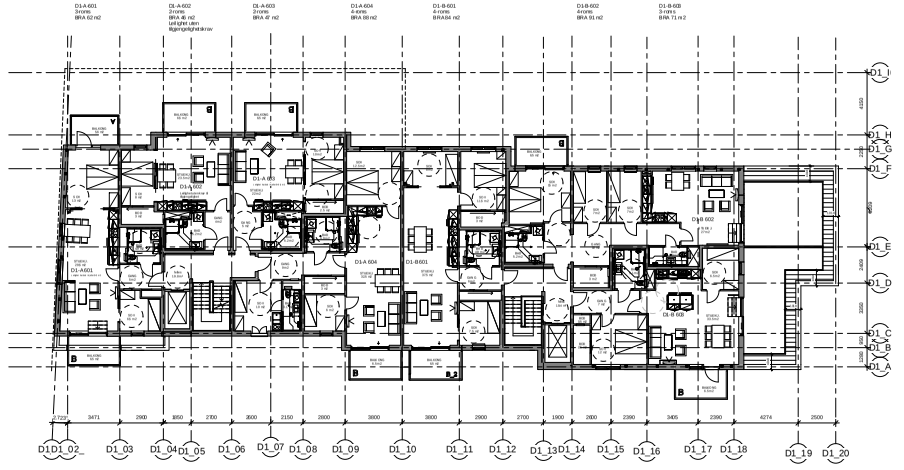
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO, post@soeiendom.no

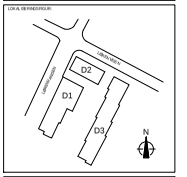


6. ETG

AS BUILT

PROSJEKTNAVN/-ADRESSE
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 95, 0580 OSLO
GNR. 224 BNR. 118

LOKALISERINGSKART



BYGGHERRE
LØRENVEIEN UTVIKLING AS v/

STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

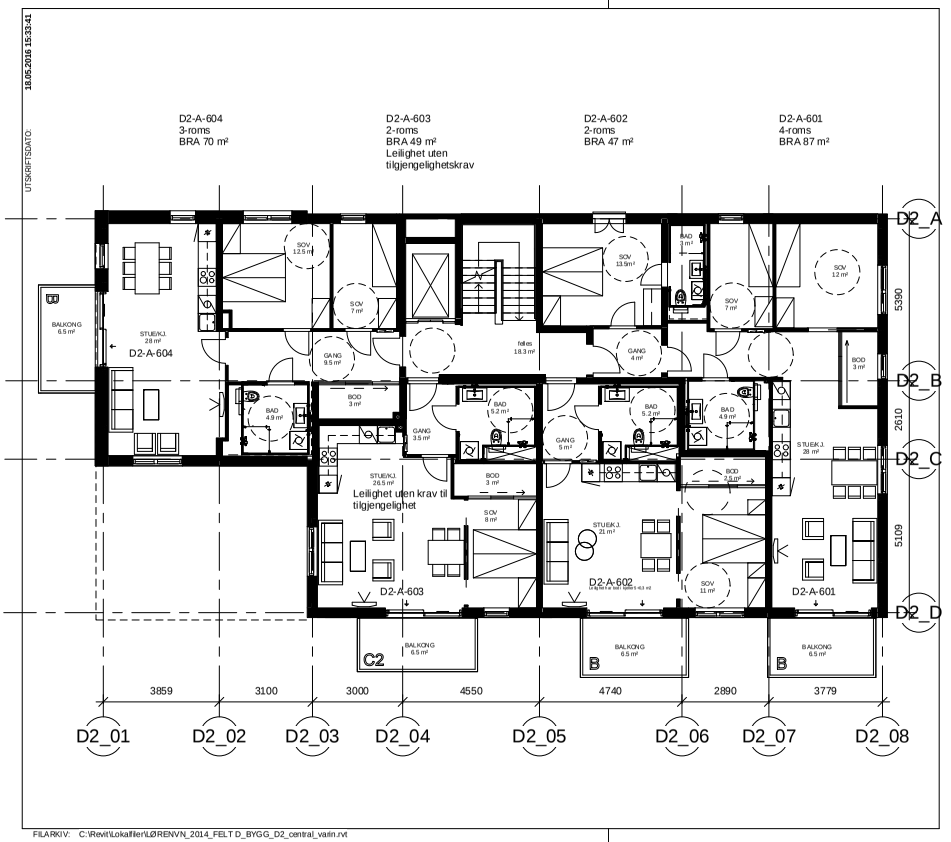
REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
A	30.11.2015	For tilsyn	ARA

TEGNINGSNAVN/TITTEL
FELT D, BYGG D1, PLAN 6. ETG

PROSJEKT:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2001	21.09.2015	VIUV / VVI	1 : 100

TEGN.NR.: D1-A11-0-060 REV.: A

PLANNR: C:\Users\thanh.Documents\LØRENVEIEN_2014_FELTD_BYGG_D1_LEVEL_central_ta.rvt



FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D2_central_vavin.rvt

E49

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	18.05.16	Endringstegninger, uten skravur	VI	VI

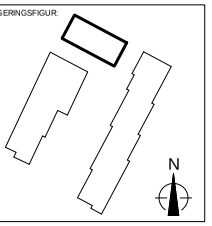
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

BRØDFABRIKKEN

LØRENVEIEN 55, 0580 OSLO

GNR: 124 **BNR:** 118

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

STORSLO EIENDOM – din utviklingspartner

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:

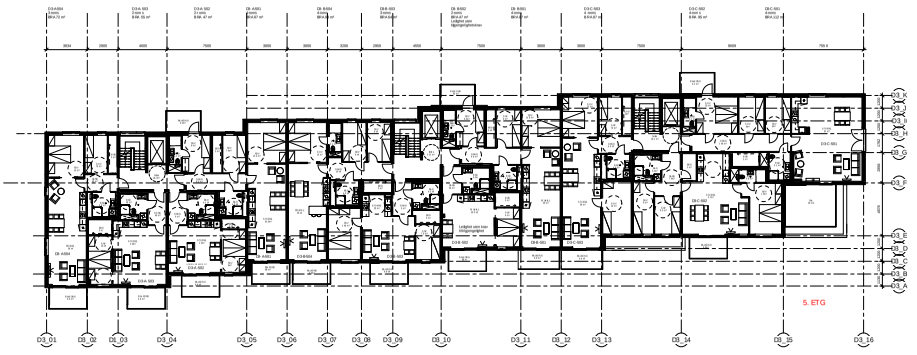
RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING

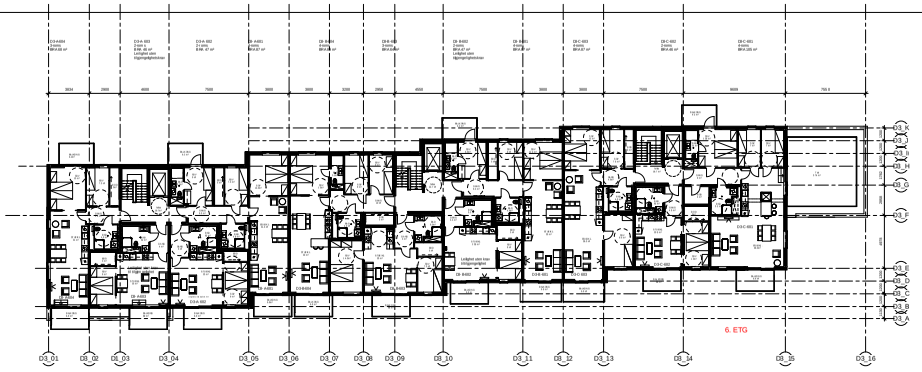
TEGNINGSNAVN/TITTEL:

BYGG D2, PLAN 6. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:
2001	07.03.2016
TEGN./KONTR.: VI / JV	SKALA: 1 : 100 /A3

TEGN.NR.: D2-A11-0-060 REV.: 1





E28

RAMMESØKNAD

BRØDFABRIKKEN
ULRIKSDALSVEIEN 35, 0166 OSLO

STORSLO EIENDOM

ARCASA arkitekter AS

BYGG D3, PLANS. ETG, 6.ETG

D3-A11-0-012

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.04.2017

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602144487
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992670568	LØRENVEIEN 59-65 AS		c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	269

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	1	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	2	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	3	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	4	77 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	5	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	6	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	7	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	8	80 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	9	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	10	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	11	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	12	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	13	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	14	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	15	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	16	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	17	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	18	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	19	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 297478 Tinglyst: 05.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	20	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	21	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	22	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	23	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	24	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	25	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	26	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	27	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	28	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	29	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	30	41 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	31	106 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	32	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	33	62 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	34	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	35	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	36	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	37	84 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	38	91 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	39	71 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	40	62 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	41	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	42	104 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	43	108 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	44	48 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	45	55 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	46	72 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	47	69 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	48	47 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	49	48 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	50	91 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	51	87 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	52	98 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	53	55 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	54	72 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	55	74 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	56	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	57	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	58	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	59	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	60	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	61	91 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	62	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	63	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	64	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	65	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	66	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	67	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	68	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	69	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	70	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	71	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	72	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	73	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	74	100 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	75	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	76	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	77	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	78	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	79	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	80	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	81	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	82	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	83	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	84	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	85	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	86	100 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	87	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	88	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	89	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	90	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	91	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	92	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	93	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	94	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	95	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	96	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	97	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	98	112 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	99	95 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	100	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	101	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	102	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	103	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	104	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	105	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	106	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	107	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	108	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	109	105 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	110	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	111	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	112	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	113	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	114	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	115	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	116	90 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	117	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	118	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	119	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	120	73 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	121	92 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	122	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	123	698 / 9433	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 5 av 5

20.03.2017 15.10

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr 124 BNR 269, Oslo

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	72		61	B	91		121	B	92	
2	B	48		62	B	87		122	B	68	
3	B	47		63	B	98		123	N	698	X
4	B	77		64	B	55					
5	B	67		65	B	72					
6	B	46		66	B	87					
7	B	109		67	B	47					
8	B	80		68	B	55					
9	B	72		69	B	72					
10	B	48		70	B	87					
11	B	47		71	B	47					
12	B	88		72	B	64					
13	B	67		73	B	89					
14	B	46		74	B	100					
15	B	109		75	B	98					
16	B	93		76	B	55					
17	B	69		77	B	72					
18	B	46		78	B	87					
19	B	47		79	B	47					
20	B	88		80	B	55					
21	B	67		81	B	72					
22	B	46		82	B	87					
23	B	109		83	B	47					
24	B	93		84	B	64					
25	B	69		85	B	89					
26	B	46		86	B	100					
27	B	47		87	B	98					
28	B	88		88	B	55					
29	B	67		89	B	72					
30	B	41		90	B	87					
31	B	106		91	B	47					
32	B	93		92	B	55					
33	B	62		93	B	72					
34	B	46		94	B	87					
35	B	47		95	B	47					
36	B	88		96	B	64					
37	B	84		97	B	89					
38	B	91		98	B	112					
39	B	71		99	B	95					
40	B	62		100	B	87					
41	B	46		101	B	87					
42	B	104		102	B	47					
43	B	108		103	B	46					
44	B	48	B	104	B	68					
45	B	55	B	105	B	87					
46	B	72	B	106	B	47					
47	B	69	B	107	B	64					
48	B	47	B	108	B	89					
49	B	48	B	109	B	105					
50	B	91	B	110	B	46					
51	B	87	B	111	B	87					
52	B	98	B	112	B	87					
53	B	55	B	113	B	47					
54	B	72	B	114	B	46					
55	B	74		115	B	68					
56	B	55		116	B	90					
57	B	72		117	B	93					
58	B	69		118	B	64					
59	B	47		119	B	89					
60	B	48		120	B	73					
SUM BRØK		4154		SUM BRØK		4421		SUM BRØK		858	

SUM BRØK (TELLERE) 9433 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer
Dato 14/11-17

Hjemmelshaver Nikolai Olsen
Ikke fullmakt fra
Lorenveien 59-65 A/S

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	269		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
992670568	Lørenveien 59-65 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	BE	VEDHEFTE		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10.03.2017

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

ihht fullmakt fra Lørenveien 59-65 AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
17/1-17	ihht fullmakt fra Lørenveien 59-65 AS	Nyrnes Olsen	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

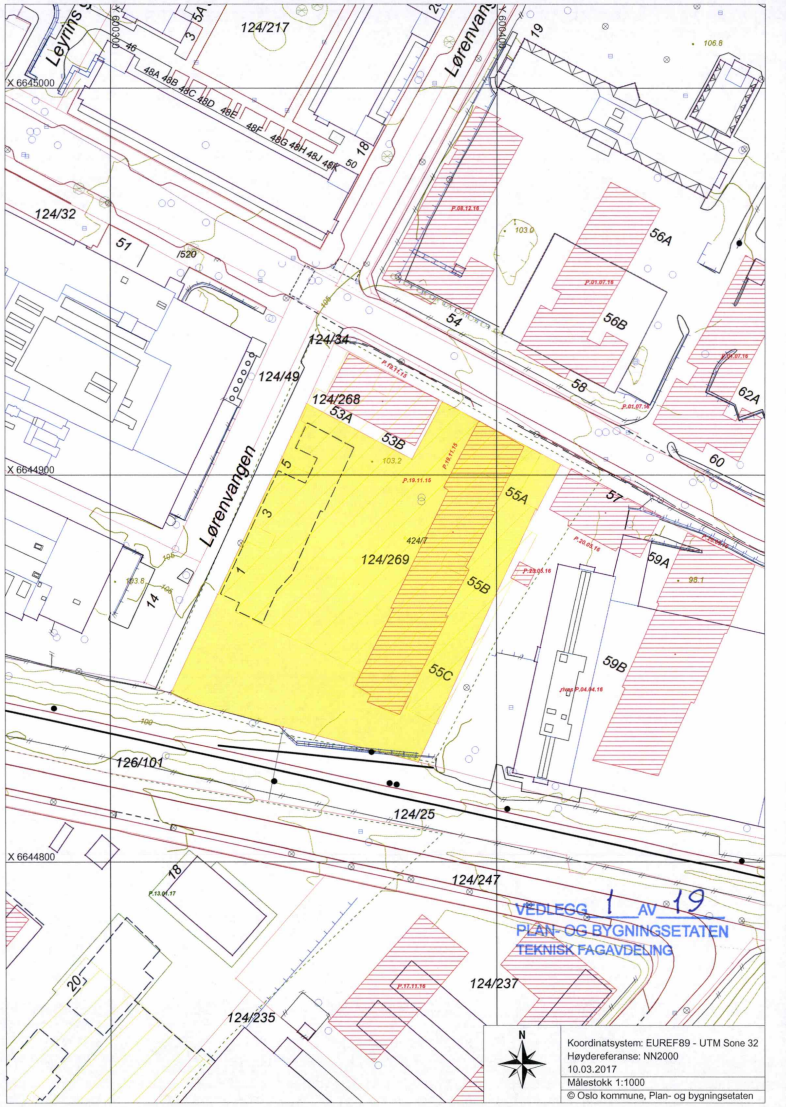
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	269		1-123	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
20.3.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

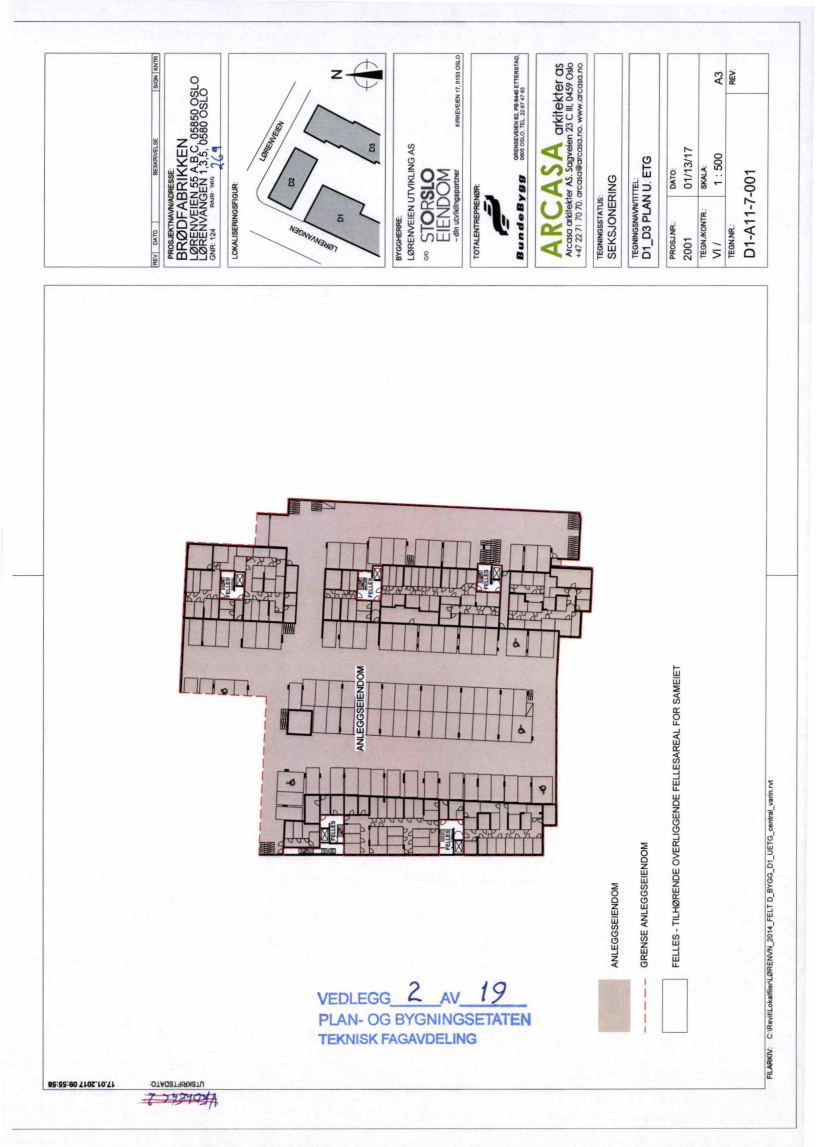
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

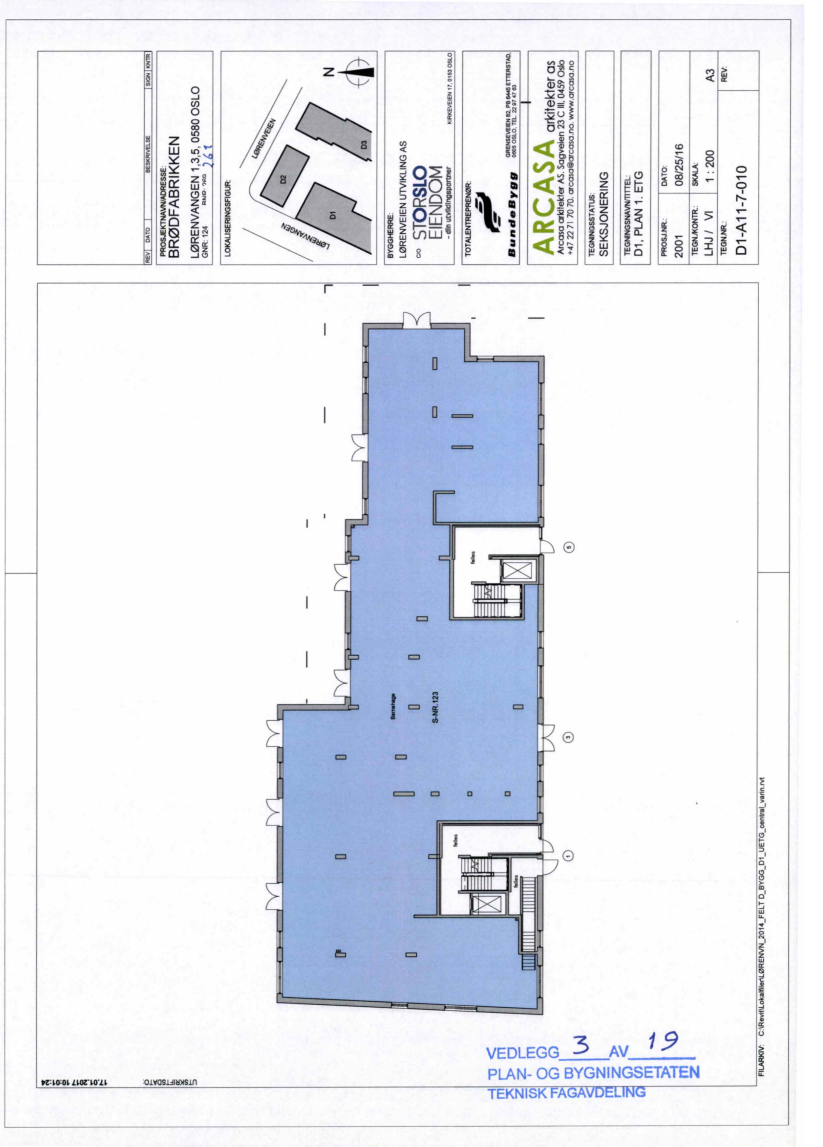
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 11 av 28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 12 av 28



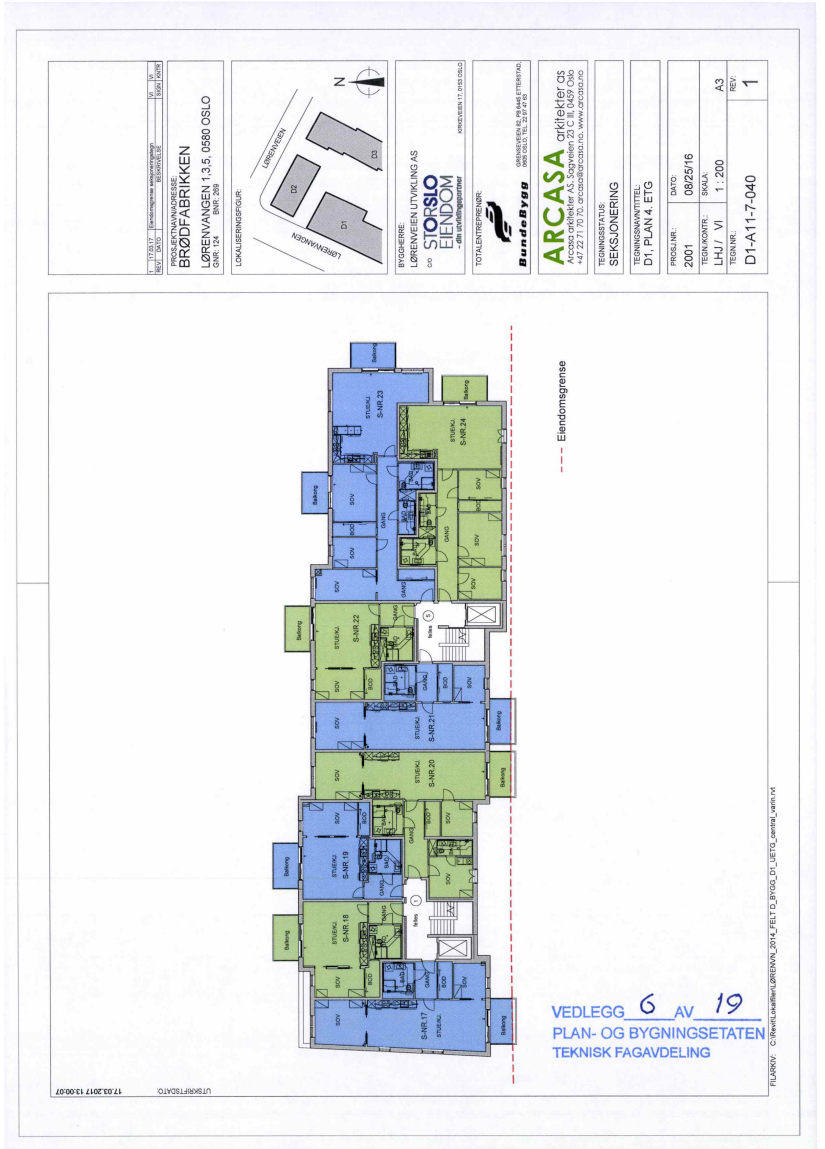
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 13 av 28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 14 av 28



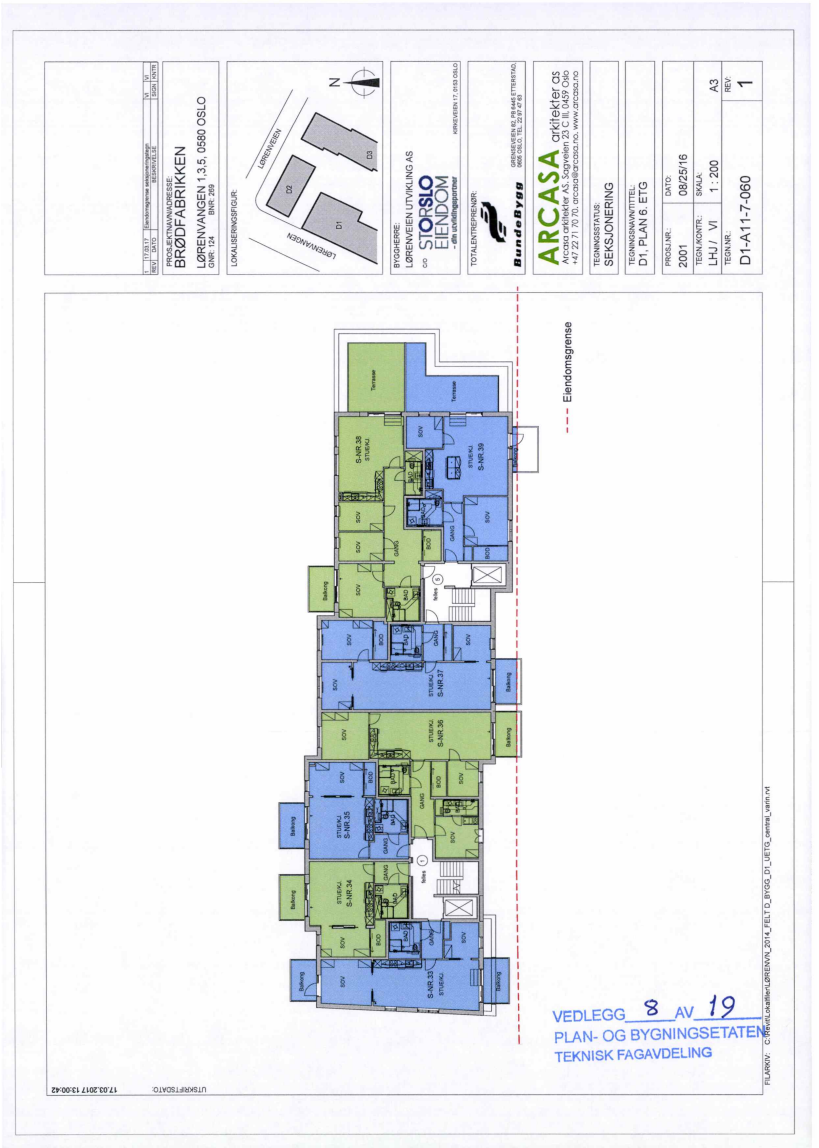
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



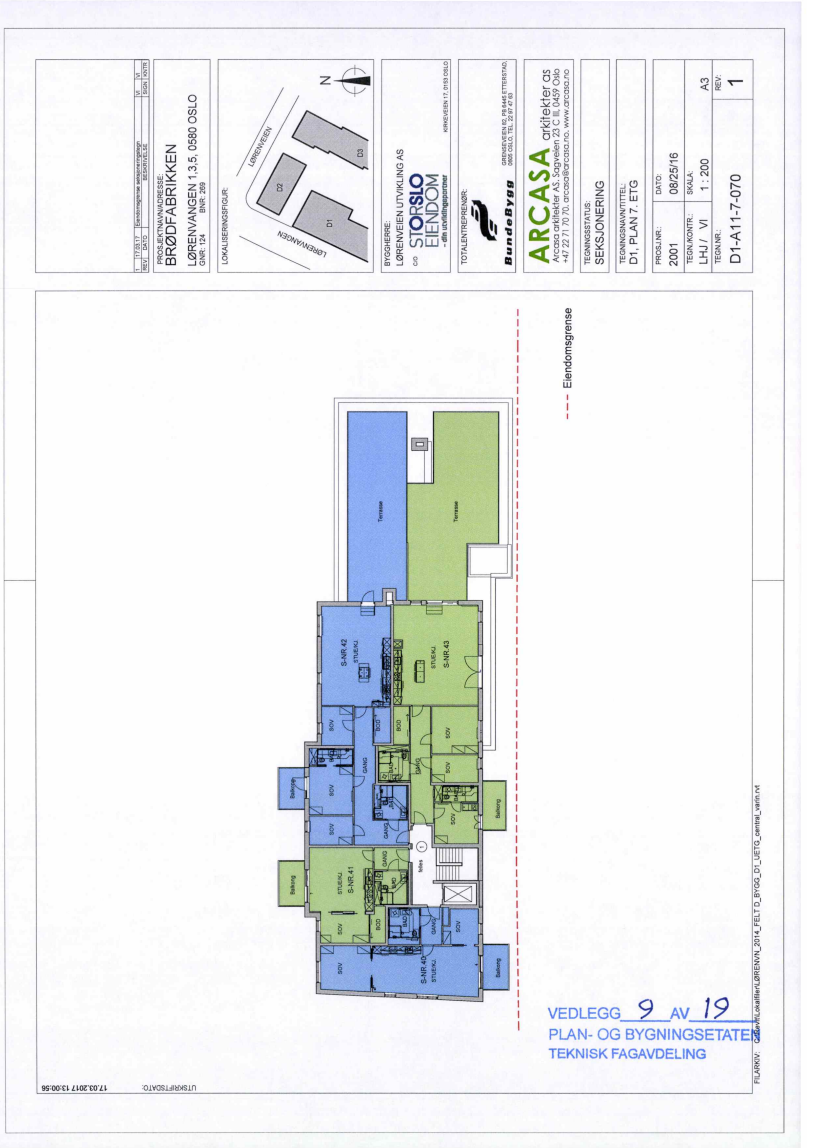
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



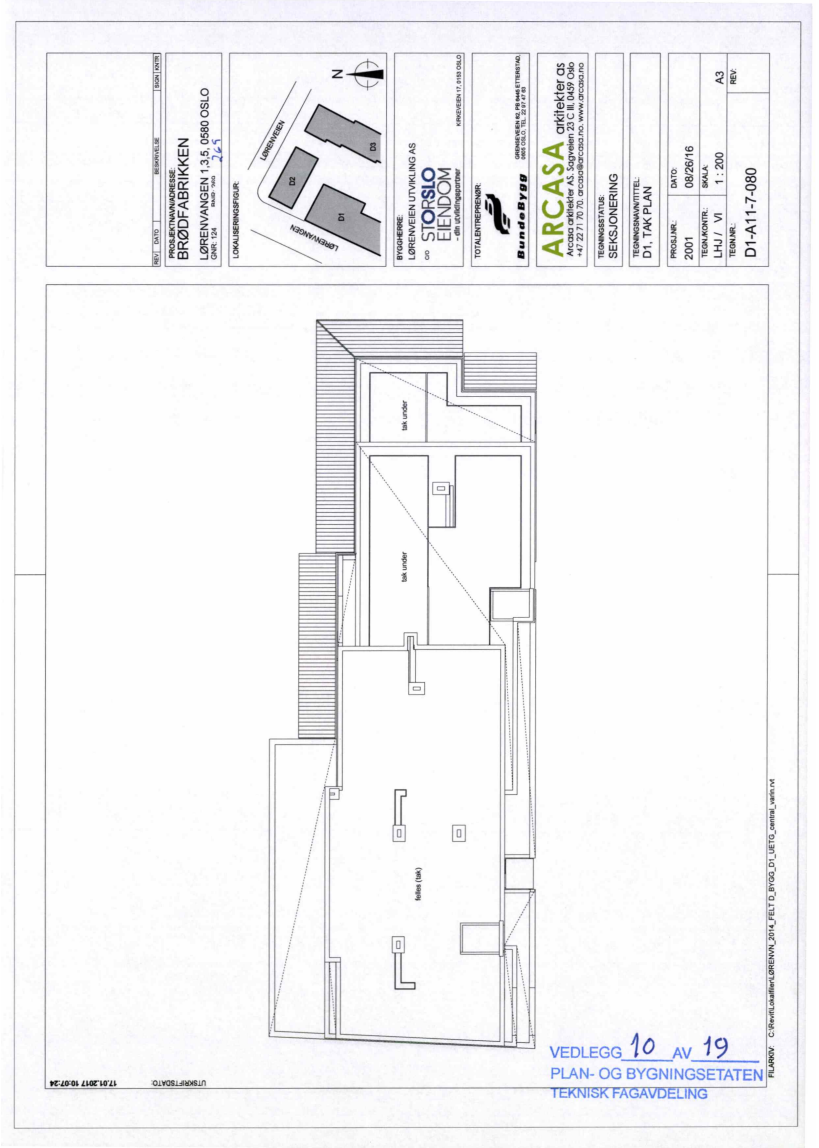
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



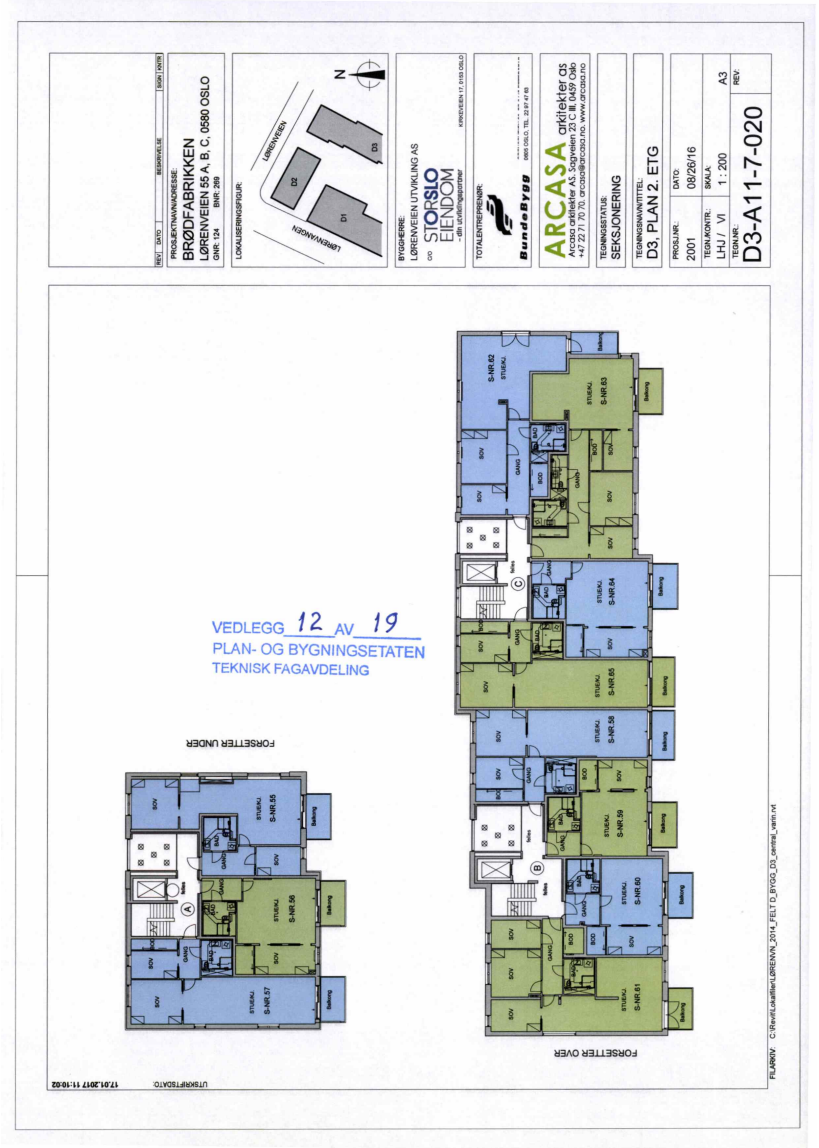
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



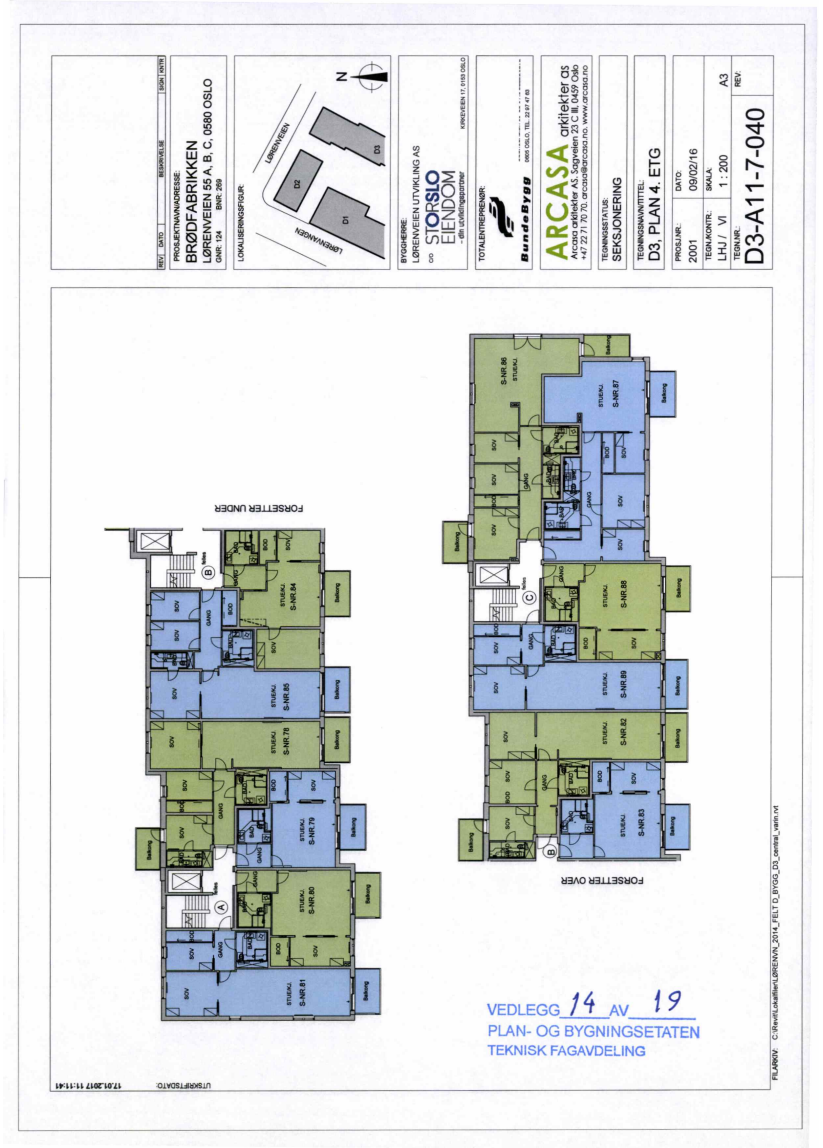
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 21 av 28



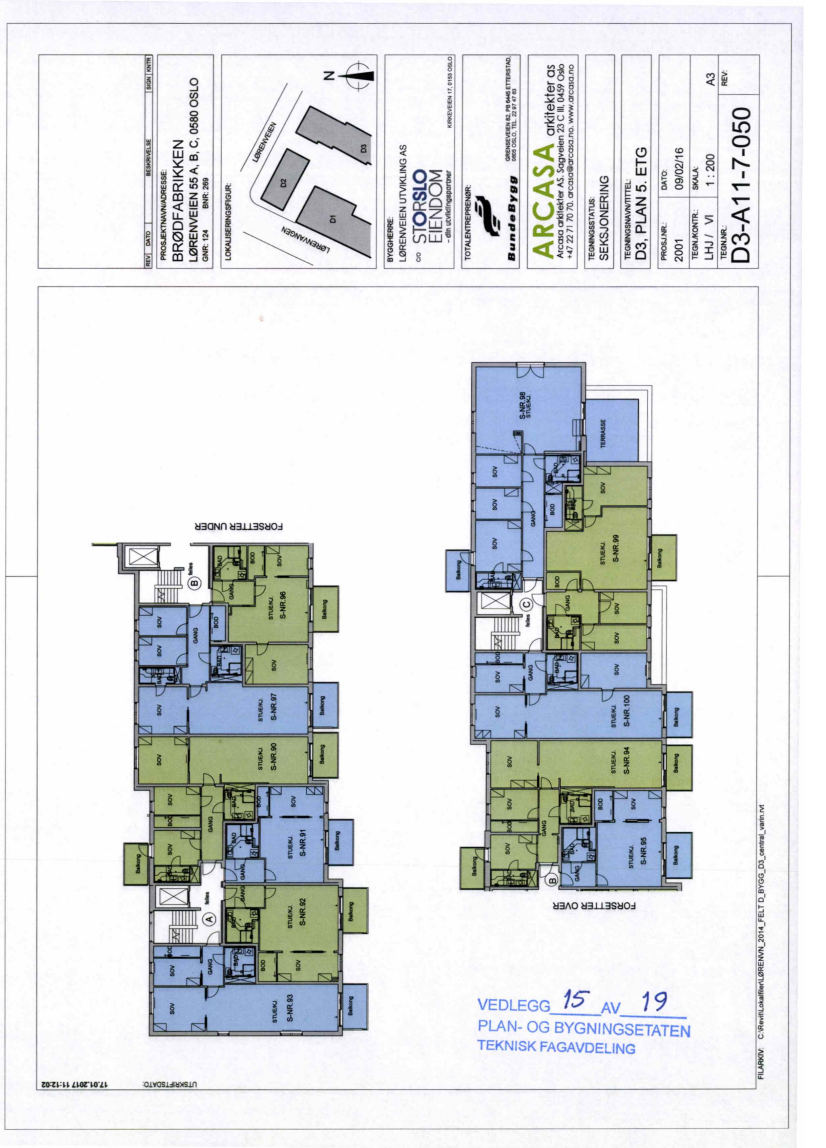
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 22 av 28



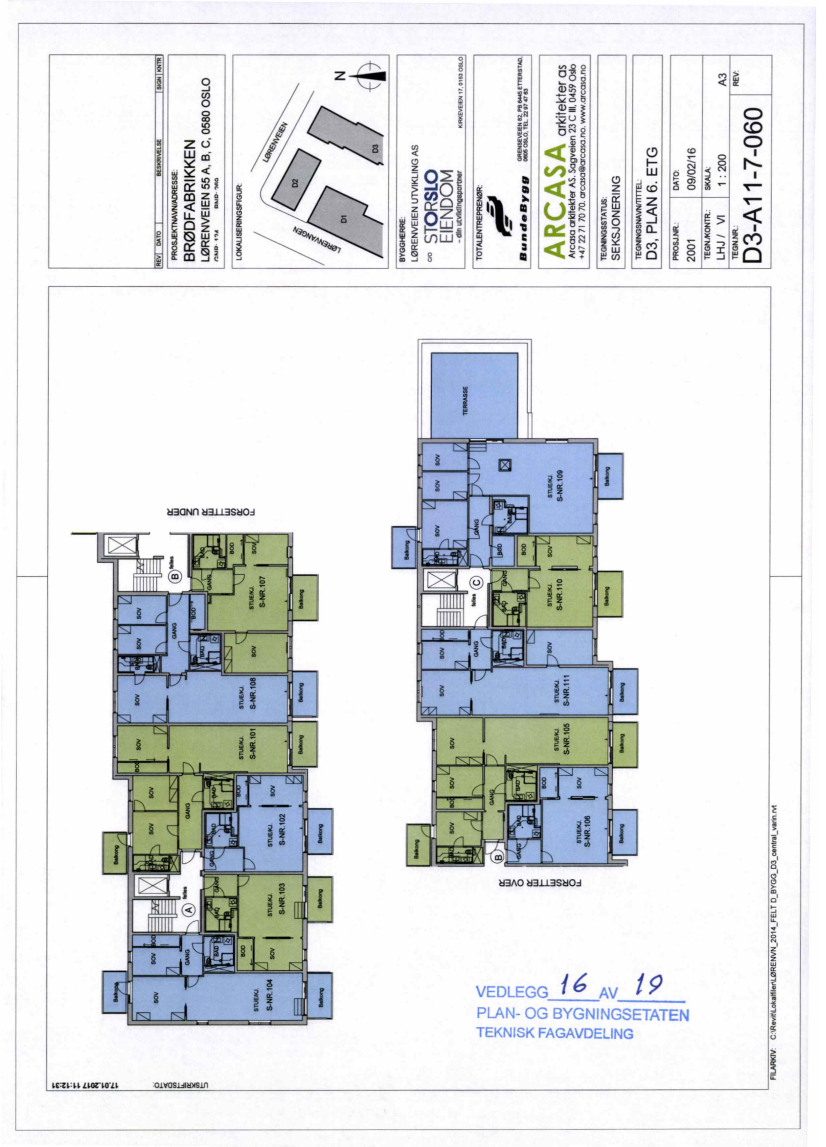
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 23 av 28



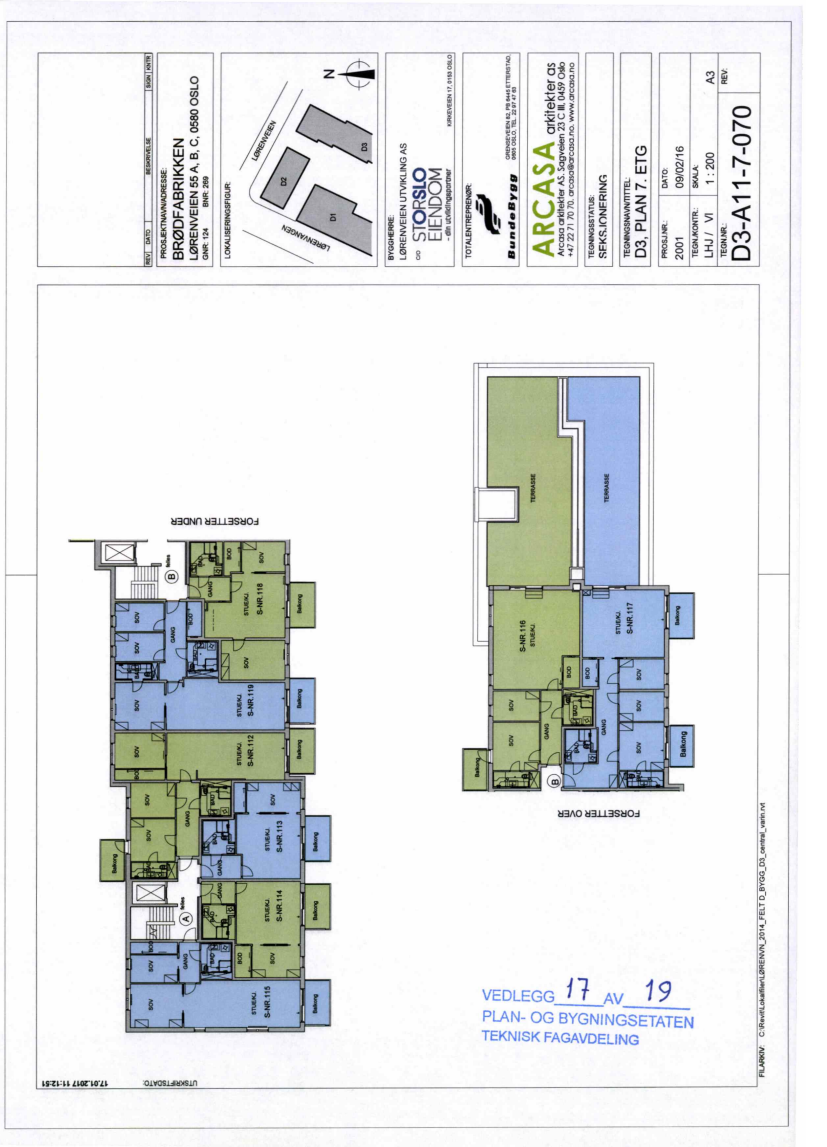
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 24 av 28



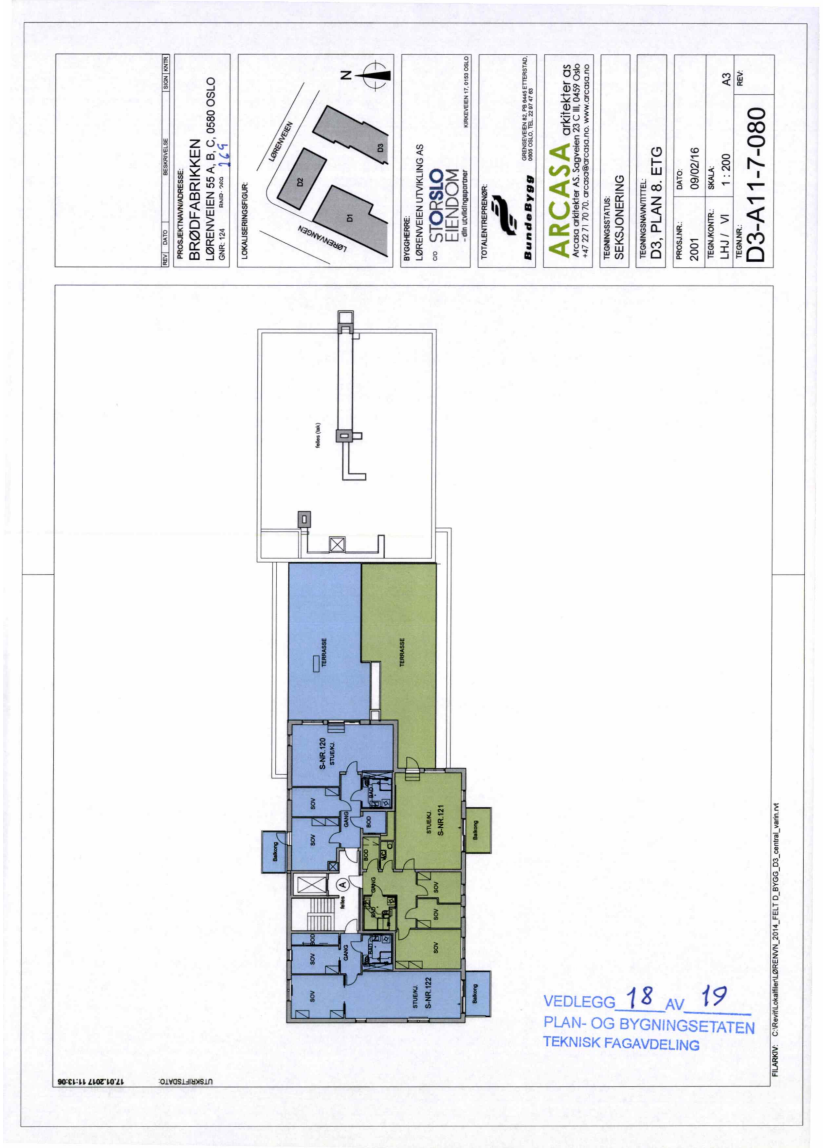
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



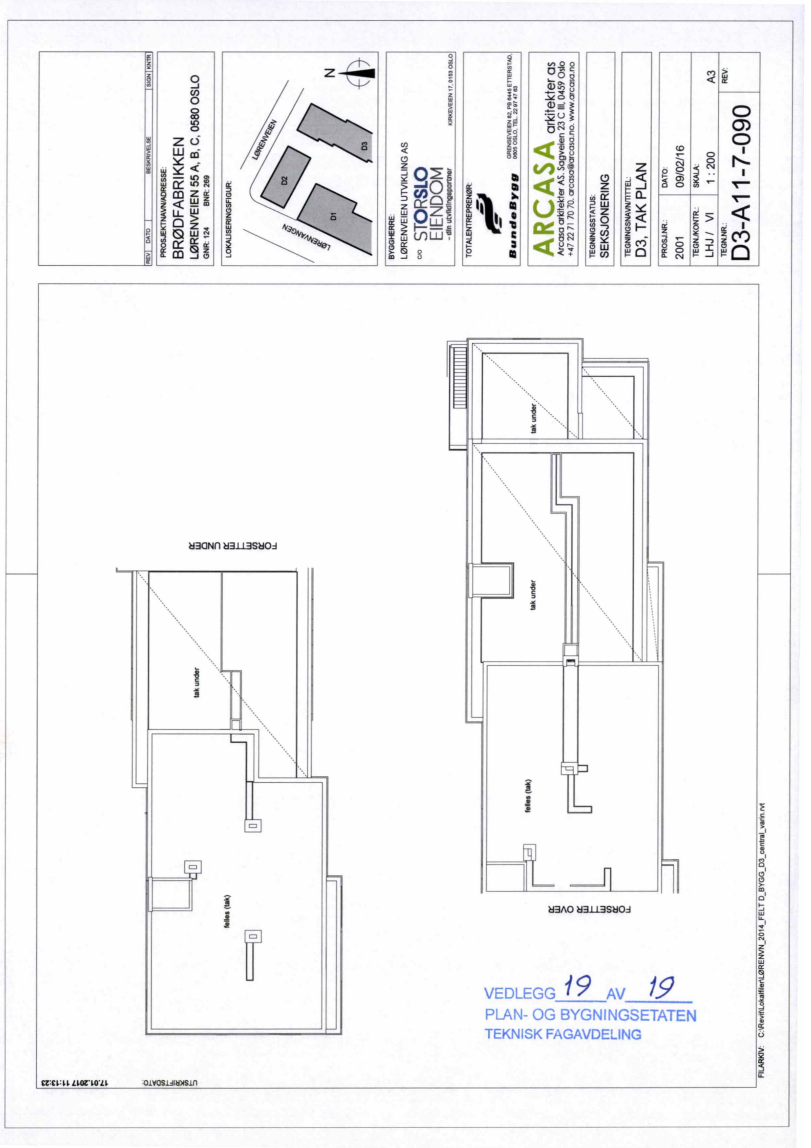
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 27 av 28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/297478/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-27 21:26
Side 28 av 28



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602223447
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919037792	SAMEIET BRØDFABRIKKEN		v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
917672962	BRØDFABRIKKEN FUS BARNEHAGE AS		Lørenvangen 3, 0585 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	269

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 20. 11. 2017
Kehl Engen

Doknr: 1299195 Tinglyst: 21.11.2017
STATENS KARTVERK

16.11.2017 08.48

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	269		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
919 037 792	Sameiet Brødfabrikken		
917 672 692	BRØDFABRIKKEN FUS BARNEHAGE AS	123	1/1

Rettet opp etter avtale med Espen Jørgensen 14/8-2017
Kehl Engen

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
123	N	698	G	11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 698				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 9433 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal overføres til seksjon 123 som tilleggsareal i grunn.
Sameierbrøk endres ikke.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21. 08. 2017
Kehl Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

Rettet opp etter avtale med Espen Jørgensen 19/8-2017 Kehl Gisnes

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 16.5.2017		Nikolai Olsen	IKT PULLMAKT HJEMMELSHAVER + FOR STYRET I SAMEIET GRØDTADVEIEN
11		JØVUNY JOSEFINE HOLEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
16/5-2017 OSLO		Nikolai Olsen
11		JØVUNY JOSEFINE HOLEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

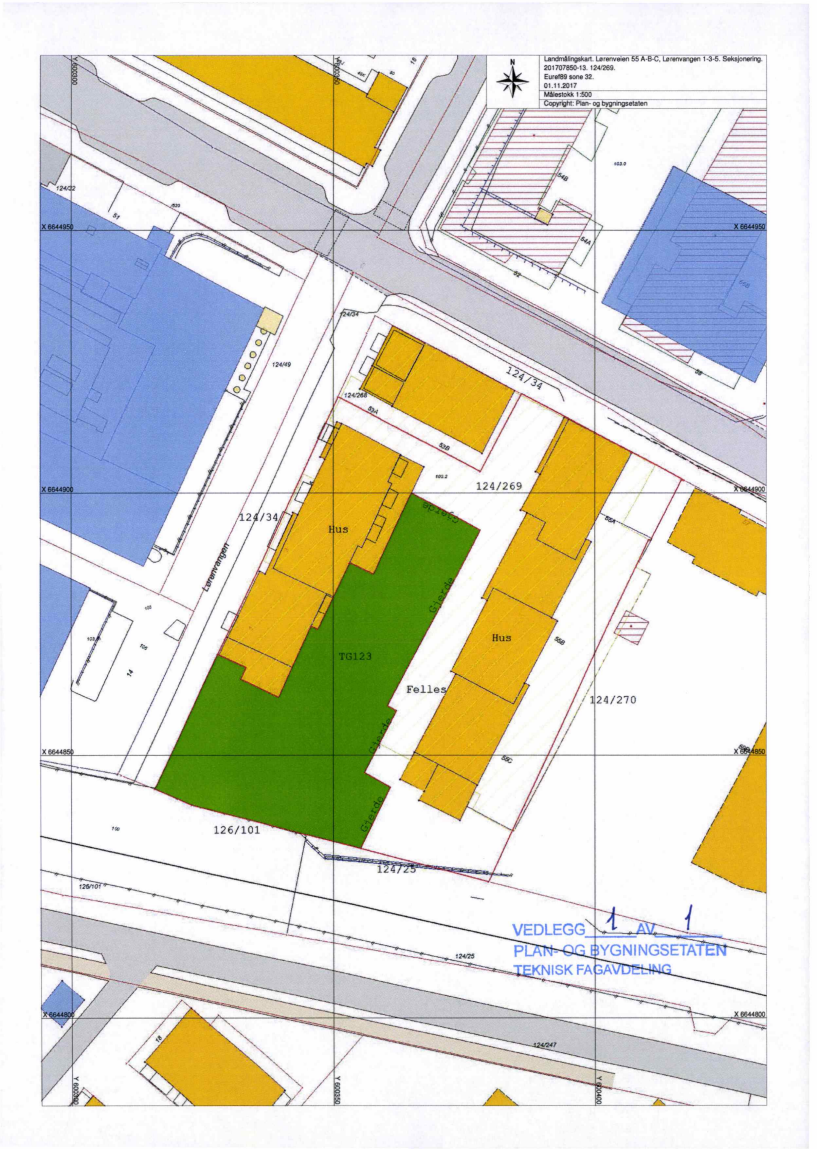
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	269		123	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
27.9.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Landmålingskart. Lørenveien 55 A-B-C, Lørenvangen 1-3-5. Seksjonering.
20170750-13. 124/269.
Euref89 sone 32.
01.11.2017
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
124/34
124/269
124/34
Hus
Hus
TG123
Felles
124/270
126/101
124/25
Lørenvangen
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: 13-0514/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lørenveien 55C 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 269, snr 111 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 7 (ideell andel 13/2585) 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