NORDVIK

Ullagerveien 3

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ullagerveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.01.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og lekker 2-roms med terrasse på hele 28 kvm! Lave felleskost - oppvarming (a-kto.) og internett inkl. Garasjeleie*

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 100,-**
Totalpris	**5 485 100,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 046,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

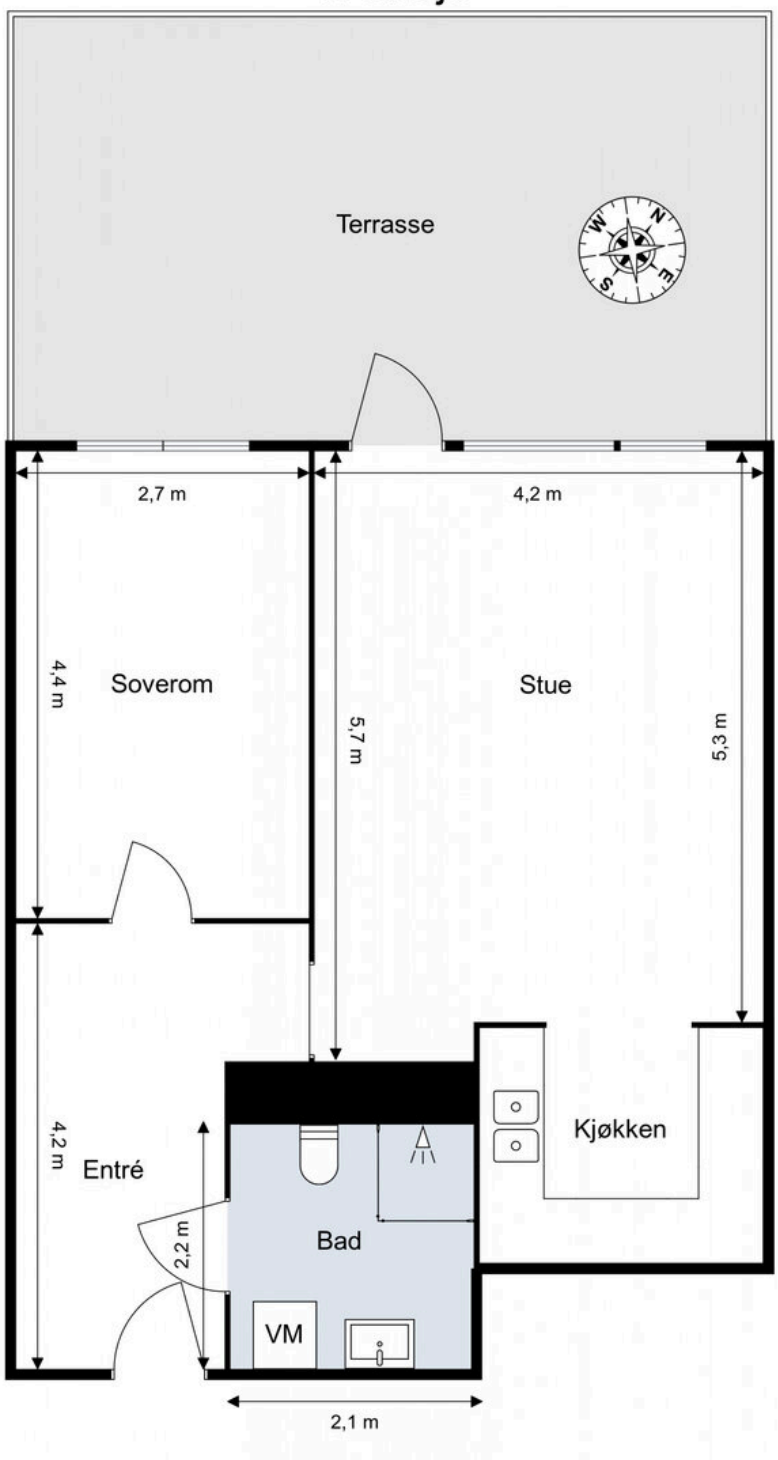
Christoffer Fraurud v/Nordvik Løren har gleden av å presentere en pen og svært romslig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Løren. Her bor du nær grønne parker, et bredt kollektivtilbud og dagligvarebutikker. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med store rom og gode møbleringsmuligheter, i tillegg til utgang til en solrik markterrasse som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Fremtredende kvaliteter:
Markterrasse med særdeles god størrelse og mange møbleringsmuligheter
Bygg fra 2014
Store vindusflater
God standard
Lave felleskostnader
Balansert ventilasjon
Fjernvarme (a-konto) og internett inkludert
Disponerer én kjellerbod.
Tøffelavstand til treningssenter EVO (1 min) og t-bane (2 min).

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Ullagerveien 3 , 0585 OSLO
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0241/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullagerveien 3, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 134, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sunny Paal Sharma
Tea Kathrin Mathiassen

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 497 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Areal
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang til marketerrasse på 28 kvm.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Standard
Stue:
En romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til markterrassen, noe som skaper en fin overgang mellom inne- og uteområdet. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe og øvrig møblement.

Markterrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en solrik og innbydende markterrasse på hele 28 kvm - et ideelt sted å nyte lange sommerdager. Den generøse størrelsen gir rom for flere soner, enten du ønsker spiseplass til hyggelige måltider ute eller en komfortabel sittegruppe for avslapning. Terrassen vender mot sameiets fellesområder og kan enkelt rammes inn med frodig beplantning som skaper en lun og trivelig atmosfære.

Kjøkken:
Ligger i åpen løsning til stuen og er med på å bidra til en luftig og sosial planløsning. Kjøkkenet har en lys og pen innredning med ellers godt med skap- og benkeplass. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask, og integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Bad:
Moderne bad med malt himling og innfelte downlights. Vegger og gulv er flislagt, med elektrisk gulvvarme for ekstra komfort. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i praktisk innredning, speilskap med integrert lys, samt dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin er tilgjengelig. Balansert ventilasjon sikrer godt inneklima.

Soverom:
Lyst og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er malt i en lun blå-/ gråfarge og har plass til garderobeskap.

Entré:
Lys og romslig entré med mulighet for å sette fra seg sko og henge fra seg tøy. I entréen er det stor skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Dørtelefon er praktisk plassert i entréen.

Parkering
Tidvis mulighet for kjøp/leie av biloppstillingsplass i tilknyttet garasjeanlegg. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OCAB.
Vannlekkasje fra leilighet i etasjen over. Det dryppet fra spottene i taket på badet. OCAB satt inn byggtørkere, og det ble etter seks uker konstantert helt tørt. Det ble åpnet opp en del av taket for å tørke. Dette ble gipset og malt igjen. Dette ble utført i mars/april.

- 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?
Svar: Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Lagt plastheller ute på markterrassen. Egeninnsats sommeren 2023.

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2013.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2013.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En markterrasse av betongkonstruksjoner på ca. 28 m².

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Innvendig dør - soverom
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er merker i døren.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Konsekvens/tiltak: Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det registreres svelling i underkant av benkeplaten ved vaskekum.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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.

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 724 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 046,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, alltibox Flexi, nedbetaling av andels fellesgjeld (kapitalkostnader), kommunale avgifter, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Fjernvarme: 593,-
Felleskostnader: 2 014,-
Altibox Flexi: 439,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse

av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som fremkommer og betales via fellesutgiftene, må det påregnes utgifter i form av strøm, innboforsikring mm.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 000 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lørenpynten Boligsameie, orgnr. 913910036

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner.
- Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Sameiet er en del av Løren Velforening.
- Det er inngått vaktselskapavtale med AVARN.
- Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox.
- Sameiet har avtale om renhold med firmaet REN.
- Det er en egen grøntgruppe i sameiet.
- Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.

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

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

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

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

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

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

Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og

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

Vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret innstiller og anbefaler at forslaget vedtas for å sikre at fellesarealene forvaltes på en langsiktig, rettferdig og estetisk forsvarlig måte. Vedtaket åpner for at beboerønsker kan vurderes seriøst og strukturert – samtidig som fellesskapet beskyttes mot uoversiktlige eller uensartede inngrep.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207891371
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,00%
Restsaldo 24 554,00
Innfrielsesdato: 30.01.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 070,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2024: -2 079 645,-
Regnskap for 2024 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjeanlegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 87666105

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 28 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ullagerveien 3 ligger sentralt men tilbaketrukket på Løren med kort vei til alt fra dagligvarebutikker, restauranter og et variert servicetilbud. Tøffelavstand til EVO treningssenter. I tillegg er det kort vei til offentlig kommunikasjon, så her bor du med alt du trenger i hverdagen rett utenfor.

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit. Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en nyoppusset og virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus - sjekk ut burgeren her! Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste av helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen. En rykende fersk nyhet er Smak av Italia som nylig har åpnet i Lørenveien. Her finner du italiensk mat og delikatesser av høy kvalitet! Du kan lese mer om hva som rører seg lokalt av aktiviteter og oppdateringer på: https://www.loren.no/

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

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

Det er kort vei til Hasle som har et hyggelig nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

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

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

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

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

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren. En fin turmulighet er å gå opp mot Risløkka og langs Hovinbekken og det er heller ikke lange turen med buss til Årvoll og marka.

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

til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Les mer om saken her: https://www.okernloren.no/2024/12/03/en-ny-tid-for-loren-idrettspark/. Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring. Det nye, flotte Tøyenbadet åpnet 6. januar og her finner du både 50-meters basseng, stupebasseng, familiebasseng og vannsklie.

Løren aktivitetspark under bygging. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter vil bestå av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken vil være særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og skal ha et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelser. Elementer som foreløpig er tegnet inn i planen er: Klatrelek, treningsapparater, streetbasket, petanque/kubb bane, husker, ballspillplass, minigolfbane, bordtennisbord, flerbrukshall m.m.

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

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

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 5 minutters gange)
- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

8 minutters gange til Økern T-bane

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert datert 15.07.2016.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4129, datert 15.12.2024. 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.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og

industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

- Saksnummer: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring
Prosjektet har som mål å transformere det eksisterende, innadvendte bygningsmiljøet til en bydel med bolig, næring, kultur og servicefunksjoner. Det foreslås ombruk av 90 % av eksisterende bygg, i tillegg til nye tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Hovedgrepet er derfor i stor grad fastsatt av eksisterende bebyggelsesstruktur. Mot Sinsenveien foreslås det å rive deler av eksisterende bebyggelse for å åpne opp to akser fra Sinsenveien til Hasleveien. Disse aksene vil bryte ned den eksisterende barrieren og bli nye allment tilgjengelige ferdselsårer i nabolaget. Aksene deler eksisterende bygg i tre separate bygningsvolumer (bygg A, B og C). I tillegg foreslås det et nytt bygg (bygg D) mot Hasleveien i sør for å definere kvartalet og gaterommet, samt å skjerme uterommene for støy. Som formingsprinsipp baserer bygg A, B og C seg på en base i 3-4 etasjer bestående av eksisterende og ny bebyggelse med tilbaketrukne, fristilte påbygg i 3-5 etasjer.
Sakstype: Detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/124/134/45:
07.11.1960 - Dokumentnr: 13940 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

30.06.2014 - Dokumentnr: 539260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 58/22448

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 475,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade dag + kveld kr. 9 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

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 25. januar 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

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

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Ullagerveien 3

Nabolaget Løren - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	16 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Kuben videregående skole	23 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

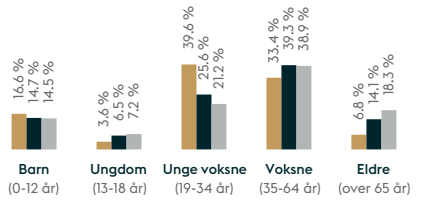
Offentlig transport

Løren T Linje 4	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4B	4 min 0.3 km
Sinsenterrassen Linje 17	12 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 å... 27 barn	3 min 0.2 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

Sinsenparken	6 min
Frydenberg skole	7 min
EVO Løren	3 min
STERK treningssenter	4 min

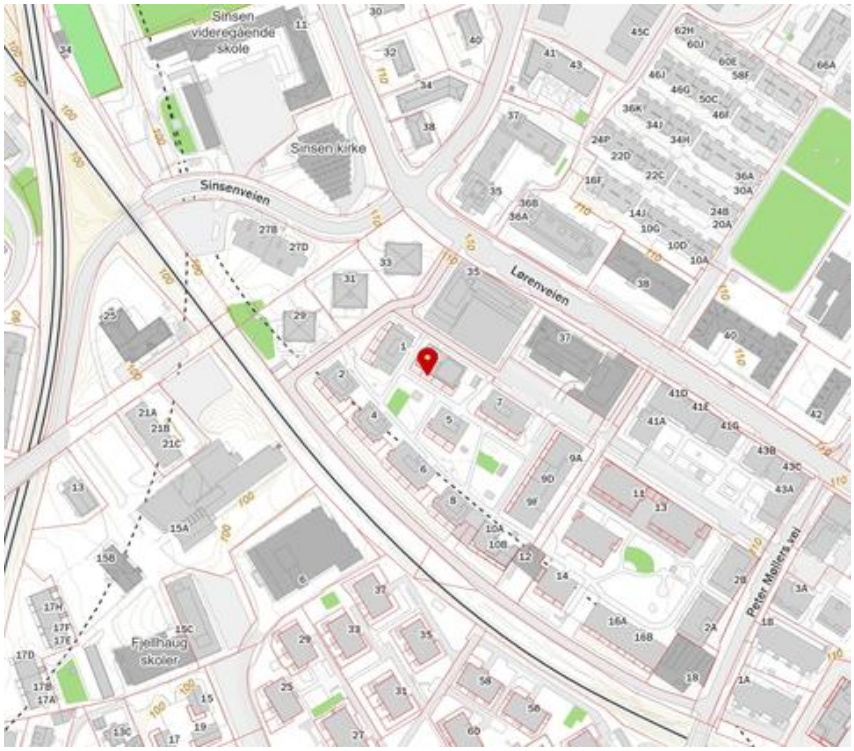
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— 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

Selveierleilighet
Ullagerveien 3 , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 124, bnr. 134, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1405 **Referansenummer:** MR7441

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

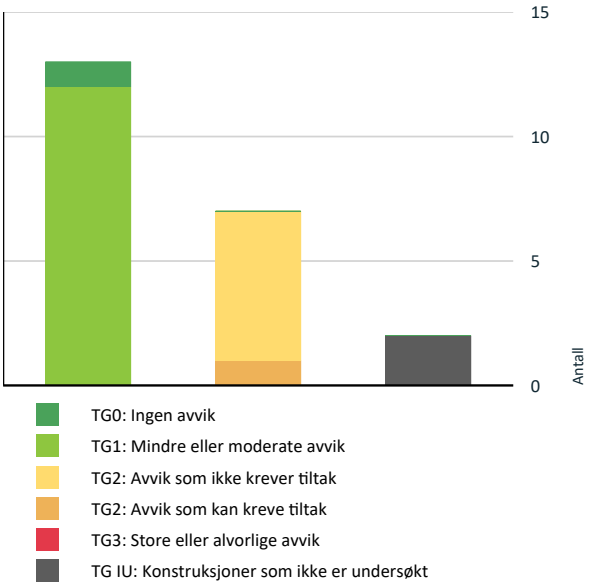
Selveierleilighet

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

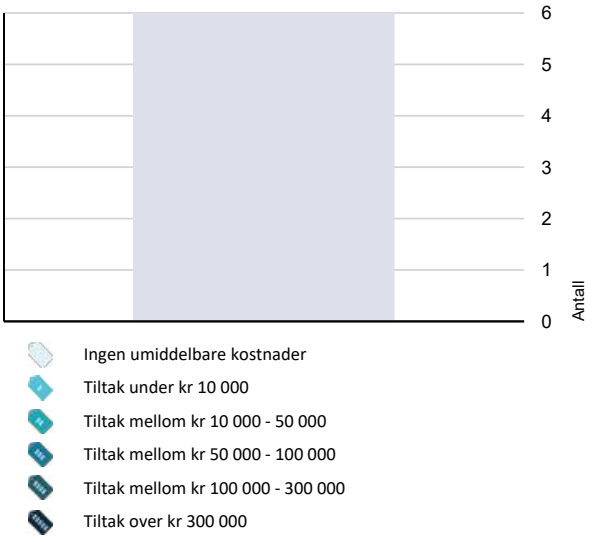
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendig dør - soverom	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2014

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En markterrasse av betongkonstruksjoner på ca. 28 m².

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres bruksslitasje på dører.

Innvendig dør - soverom

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er merker i døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svelling i underkant av benkeplaten ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	28
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**28**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Tea Kathrin Mathiassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	134		45	28.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullagerveien 3

Hjemmelshaver
Sunny Paal Sharma , Tea Kathrin Mathiassen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE	58 / 22448	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	913910036

Felles formue
Kr. 5 070 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	111111			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2025		Fremvist		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MR7441

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullagerveien 3, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sunny Paal Sharma, Tea Kathrin Mathiassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5982026
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OCAB. Vannlekkasje fra leilighet i etasjen over. Det dryppet fra spottene i taket på badet. OCAB satt inn byggtørkere, og det ble etter seks uker konstantert helt tørt. Det ble åpnet opp en del av taket for å tørke. Dette ble gipset og malt igjen. Dette ble utført i mars/april.

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt plastheller ute på markterrassen. Egeninnsats sommeren 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra etasjen over, som nevt forrige side.

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

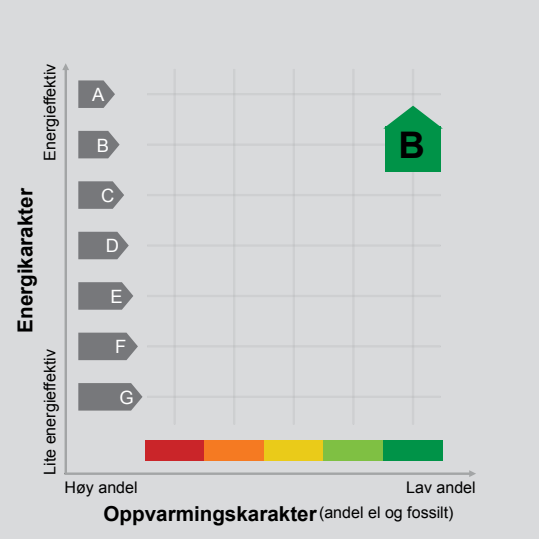
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0241/25

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagerveien 3
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	45
Festenummer	—
Bygningsnummer	300249877
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	b690d962-43d4-4cb5-92fb-080017be12dd
Dato	14.04.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

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.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8164
LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8164

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal
7. Anlegge sti fra markterrasse/plen, over fellesareal, til bakgård/uteareal
8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1
9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3
10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representanter til Løren Velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret innstiller:
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

Forslag til vedtak

Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 STYREROMMET.pdf
2. 8164 Avdelingsrapport.pdf
3. 8164 Lørenpynten Boligsameie Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Etablering av felles retningslinjer for eventuelle sti-tiltak over fellesareal

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

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

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Sak til årsmøte_revidert 24.04.25 fra TA.pdf

5. Flyfoto Lørenpynten fra TA 24.04.25.pdf

Sak 8

Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Eksisterende vedtekter:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Foreslått endring er *markert med kursiv*.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

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

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

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

Sak 9
Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Gjeldende tekst i vedtektene:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning

til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Forslag til endringer *er markert med kursiv*:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(4) Styret skal kontaktes før bestilling.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Opprinnelig vedtekter:

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

Forslag til endringer *er markert med kursiv:*

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Elsebeth Marie Lund Bache

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

- Gunnar Østli
- Øyvind Alseth

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

- Per Røe Hogstad

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

- Jarle Tommy Knutsen
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 12

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Knut-Ove Hesjedal
Sissel Stæhr Nilsen

Forslag til vedtak

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

Sak 13

Valg av representanter til Løren Velforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til vedtektene i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

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

Kontaktinformasjon
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på VIBBO.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie
Sameiet består av 214 seksjoner, hvorav 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner. Lørenpynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913910036, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
124 134

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

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2024 – 2025

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

seg. Årsmøtet i 2024 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på disse styremøtene.

Styret ber om at henvendelser unngås mellom kl. 23.00 og 08.00, med mindre det handler om liv og helse. Styret oppfordrer seksjonseiere å sjekke egen Boligmappe (som skal følge leiligheten) før man ber styret om hjelp. Boligmappen og annen informasjon ligger på VIBBO. Sjekk informasjonen på VIBBO før dere kontakter Styret. Det finnes en boligmappe for hver seksjon. Den skal følge seksjonen ved salg.

Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 9 mill. I tillegg er Styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av Styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis det er paragrafer i vedtektene eller husordensreglene man er uenig i, bør man sende inn forslag til endring til årsmøtet.

Forretningsfører OBOS

Forretningsføreravtalen med OBOS inkluderer en informasjonskanal til eiere, medboere og leietagere. Nettsiden www.vibbo/lorenpynten forutsetter at eiere og beboere oppdaterer sin kontaktinformasjon. Riktig telefonnummer og e-postadresse må være på plass for at dette skal fungere. Gå inn på nettsiden der kan du registrere deg, endre informasjonen om deg eller sende mail til Styret.

Vår kontakt i OBOS er Said Bitta. Han bistår oss med innkreving av felleskostnader inkl. innbetalinger til TV/internett, gass/strøm/fjernvarme og varmtvann. I tillegg gir han støtte til viderefakturering og regnskap, verktøy for dokumentasjon og lagring av arkivverdig materiale samt støtte til drift både med forretningsførerkontakt og dataverktøyene Styrerommet og VIBBO.

Forsikring

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

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

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

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

Løren Velforening

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

Vi som medlemmer i Løren Velforening får rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: www.Lorenvel.no

Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien.

Vaktselskap

Streifvaktselskap er byttet fra Securitas til AVARN. Avtale bygger på rammeavtale framforhandlet av Løren Velforening.

Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad. Antall ganger vi kan ringe er selvsagt begrenset. Telefonnummer til Avarn finner dere på inngangsdøren til oppgangen og på VIBBO.no.

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

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

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

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

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

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

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

På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller Internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader. Det er mulig å velge mellom kun «Internett» eller «TV og Internett». Det er kun mulig å endre en gang pr år. Mer informasjon om de forskjellige løsningene finner dere på VIBBO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

På VIBBO finnes mer informasjon

Videoovervåking i garasjen
Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

Styret har montert større skilt som informerer om at vi har kameraovervåking i garasjen.

Ved tyveri av sykkel anbefaler styret at det raskt gis beskjed slik at man kan undersøke om noe har blitt fanget på video av kameraene våre. Det er strenge regler rundt lagring av videoovervåking. Det er kun lov til å lagre opptak i 7 dager, deretter blir dataene slettet.

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

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

Styret er imponert over hvor flinke de alle fleste er til å overholde reglene om IKKE å hensette ting i garasjen. Dette takker vi for.

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

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

Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom
Etter hvert som lysstoffrørene slukker byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvare. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker. Dette vil også på sikt være med på å redusere strømkostnadene i sameiet.

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

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

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

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

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

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

Renhold
Firmaet REN har overtatt for Økonomiske Løsninger AS og utfører renholdet i sameiet en gang pr. uke. Det er inngått avtale om vask av vinduene i oppgangene 2 ganger pr. år, vår og høst. Dette ble tidligere utført på dugnad i sameiet. I tillegg gjennomføres boning av alle oppgangen inkl. heis gulv, hvert annet år. Dette blir utført innen utgangen av mai. Styret vurderer andre firmaer fortløpende. Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare sko, planter, barnevogner med mer utenfor inngangsdøren. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie samt at det skal være tilgang til klare flater for vaskepersonalet.

Dugnad i 2024
Det ble arrangert dugnad 13. mai og 24. september 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grillet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt bomiljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst. Det ble fylt på med jord og plantet nye busker foran Ullagerveien 1 og Gildevangen 6.

I 2024 ble det plantet blant annet Japanspires og Pelagonia. Det ble også fylt på med jord flere steder. Det midlertidig gjerdet rundt «oasen» på lekeplassen ble fjernet, fint om «oasen» ikke blir en lekeplass, selv om gjerdet er fjernet.

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

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

Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det tråkkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplanting på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at ødelagte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1.

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

Fremtidsplaner

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

Arbeid som skal/må gjennomføres i 2025 og fremtidsplaner

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

Nyttig informasjon fra styret

Utleie av seksjon/hybel

Styret minner om at det er seksjonseier som er ansvarlig for boligen og/eller garasjeplassen ved utleie. Det er eier som må videreformidle all informasjon til leietager, herunder husordensregler, vedtekter og annen løpende informasjon som kommer fra styret. Styret bruker bl.a. postkassene for å informere beboere, men vi støter ofte på fulle postkasser. Vi ber derfor om at alle sørger for at det til enhver tid er plass i postkassene samt at postkasseskilt er i gjeldende materiale og størrelse. Det er viktig at eier av seksjonen legger inn leietager i VIBBO. Da vil leietager også bli informert om det som skjer i sameiet.

Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til

brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggen før opptenning. *Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille.* Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

Ringetablå/postkasseskilt
Styret etterstreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn til styret via VIBBO. Det er ganske mange postkasseskilt som har feil størrelse i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra servicegruppen.no. Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er *ikke* tillatt med papirskilt på postkassene. Det er beboers som slev må bestille og bekoste postkasseskiltet.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

Hundelufting
Dessverre opplever vi fortsatt forsøpling fra hundelufting. Det er ikke nødvendigvis sameiere i Lørenpynten som står for denne forsøplingen. Hundeeiere fra omkringliggende områder ferdes også med sine hunder på våre områder og mange plukker ikke opp etter hunden sin. Det er flere som klager på hundeavføring, vaktmesteren synes ikke det er noe morsomt å få hundeavføring inn i sine redskaper. Plukk opp etter hunden din.

Det er positivt at hundeeiere i vårt sameie bidrar til et hyggeligere utemiljø ved å plukke opp hundeavføring. De plukker ikke bare opp etter egen hund, men også etter andres. Dette gjøres når de ferdes ute med egen hund på fellesområdene.

Styret minner om at hunder skal føres i bånd på sameiets område (også inne i oppgangene og i garasjen), samt ikke luftes på lekeplassene, se husordensreglene.

Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon
Søppelnedkastene ved Ullagerveien 7 og Gildevangen 2 skal kun benyttes av beboere i Lørenpynten. De øvrige nedkastene i området, som utenfor Ullagerveien 9, tilhører Løren Stasjon og skal ikke brukes av oss/beboere i Lørenpynten. Våre nedkast er merket med Lørenpynten Boligsameie.

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres.

Det er ikke tillatt:
- med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene
- å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene

Kostnaden for å få fjerne dette vil gå utover hele sameiet. Ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker.

Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon, som nylig har flyttet til Peter Møllersvei 3 og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

Grøntgruppe
Styret har utarbeidet en oversikt over fremmedartede planter i sameiet, ingen arter er pålagt fjernet. Det er imidlertid ikke lenger tillatt å anskaffe 3 av artene som finnes i sameiet.

Gruppen forsøker å luke ugress, etterse planter og vanne blomster og busker etter behov. For å holde vårt felles uteareal hyggelig er ikke vaktmesterens tjenester tilstrekkelig.

Gruppen ønsker flere medlemmer. Hvis du har lyst og anledning til å delta, send en mail til styret.

Uteareal

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

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

Styret ønsker å presisere følgende:
1. Det er viktig å informere om at vannet fra utekranene blir belastet hele sameiet og ikke hver enkelt beboer.
2. Utekranen er kun til bruk for vaktmester og når styret har invitert til dugnad.
3. Det finnes ingen steder i sameiet hvor man kan vaske bilen. Vask av biler, motorsykler og sykler må gjøres på bensinstasjoner
4. Det er ikke tillatt å koble seg på utekranen ved inngangsdørene. Ønsker du å vanne blomster og hekk eller spyle egen terrassene, må du fylle vann fra egne kran.

Oppbevaring i gangene

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

Skal du pusse opp?

Informer dine naboer med et oppslag i gangen. Ved større vedlikeholdsarbeider i leiligheten skal styret kontaktes. Husk at det er tekniske installasjoner i veggene. Se DV-permen fra Selvaag eller sjekk VIBBO, før du starter jobben. Enkelte ombygginger krever godkjenning fra kommunen, kontakt styret før du engasjerer håndverker.

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

Vaktmesterordningen

Sameiet har en vaktmesterordning som vi deler med flere sameier på Løren. Vår, sommer og høst innebærer ordningen gressklipping, legge på Oslokompost, feiing av veiene, søppeltømming inne på områdene, beskjære hekkene samt andre oppgaver som styret ønsker at de utfører. På vinteren gjennomfører vaktmesteren snøbrøyting og strøing av veiene.

Sjekking av garasjen, samt fjerning av hensatte gjenstander og skifte lysstoffrør inngår også i ordningen.

Hvis du har behov for hjelp av vaktmester til egen seksjon, avtaler du dette direkte med vaktmesteren. Ta kontakt med Zoran hos Bygårdsservice.

Til slutt

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 14.05.2025
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Elsebeth Marie Lund Bache Patrik Warnaar Sunny Paal Sharma

Jarle Tommy Knutsen Sindre Lien Bakkene

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

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

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

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

8164 - Lørenpynten Boligsameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Lørenpynten Boligsameie
Att: Styret

Dato: 24.04.2025

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

Sammendrag

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

Bakgrunn

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

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

Beplantning og fellesareal

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

Estetikk og utførelse

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

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

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

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

- Seksjonseier dekker alt av kostnader forbundet med arbeidet.

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

Forslag til utgang fra utvalgte markterrasser i Lørenpynten.



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





Bilde: Gartnerkvartalet



Bilde: Lørenvangen



Bilde: Lørenpynten

Økonomi og ansvar

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

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

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

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

Vedtektsendring

Nåværende tekst i vedtektene §5-1:
“Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.”

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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Said Bitta er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For
- [ ] Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av Vedtektenes punkt 2-1

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av Vedtektenes punkt 4-3

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

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av Vedtektenes punkt 8-1

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Østli

☐ Øyvind Alseth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Per Røe Hogstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jarle Tommy Knutsen

☐ Sissel Stæhr Nilsen

Sak 12 Valg av valgkomité

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av representanter til Løren Velforening

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at forretningsfører Said Bitta er møteleder/administrator og protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret innstiller:
Håkon Hultman Tømte, seksjon 108 og Beate Kvien Moldestad, seksjon 6.

> **Forslag til vedtak:**

Håkon Tømte og Beate Moldestad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Styrets innstilling
Styret mener at regnskapet gir et riktig bilde av økonomien i Lørenpynten Boligsameie og anbefaler at regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Saken vedtas slik den er fremlagt i beskrivelsen og med tilhørende tiltak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

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

8. Endring av Vedtektenes punkt 2-1

Fremmet av: Styret

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

Eksisterende vedtekter:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets ordensregler. Videre skal utleier sørge for at punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

Foreslått endring er *markert med kursiv*.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Endring av Vedtektenes punkt 4-3

Fremmet av: Styret

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

Gjeldende tekst i vedtektene:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Forslag til endringer *er markert med kursiv*:

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(4) Styret skal kontaktes før bestilling.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**

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

10. Endring av Vedtektenes punkt 8-1

Fremmet av: Styret

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

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

Opprinnelig vedtekter:

(1) Sameiet skal ha et styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 4 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

Forslag til endringer *er markert med kursiv:*

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 60

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Øyvind Alseth
Gunnar Østli

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Røe Hogstad (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Røe Hogstad

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jarle Tommy Knutsen
Sissel Stæhr Nilsen

12. Valg av valgkomité

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

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

Knut-Ove Hesjedal
Sissel Stæhr Nilsen

> **Forslag til vedtak:**

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

13. Valg av representanter til Løren Velforening

I henhold til vedtektene i Løren Velforening kan Lørenpynten Boligsameie stille med to representanter valgt på sameiets årsmøte.

Styrets innstilling
Styret innstiller Anne-Karin Paulsen og styreleder valgt på sameiets årsmøte som representanter til Løren Velforening.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
for Lørenpynten Boligsameie

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 28. oktober 2014
Endringer vedtatt av sameiermøte 29. mars 2017 og 17. juni 2021

1 INNLEDNING

Lørenpynten Boligsameie har følgende husordensregler, vedtatt i tråd med vedtektene.

1.1 Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er beboerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bod arealet til en hver tid er låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet eller kaste sigaretter utenfor balkonger.

2.3 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.5 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, og hunder skal ikke luftes i lekeområdene. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbøtter.

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

2.7 Barnevogner og barnetriller kan hensettes under trapp i underetasjen. Det er ikke lov å hensette barneleker eller sportsutstyr under trappen.

2.8 Det er lov å parkere rullestoler som ikke får plass i egen leilighet eller bod under trapp i underetasjen.

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

2.10 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.11 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.12 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.13 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i garasjen (eks. hjul, pappesker, plastposer).

3 Balkonger
3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av rekkverket.
3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.
3.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.
3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.
3.6 Maling av vegger og takbalkonger er ikke tillatt, med mindre dette er avtalt med eller gitt gjennom instruks av styret.

4 LEILIGHETER
4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
4.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

5 RO OG ORDEN
5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG
6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.
6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

7 BREDBÅND
7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Viken Fiber.
7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL
Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge disseoppfordringene:
8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall
Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.
8.2 Papiravfall
Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.
8.3 Øvrig avfall
Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder glass, møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.
8.4 Merkostnader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

9 BOD
9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.
9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD
10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
10.2 På fellesarealene skal dyrs avføring plukkes opp.

11 GARASJE
11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område.
11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
11.3 Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

12 PARKERING OG KJØRING
12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET
13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

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

15 ENDRINGER
15.1 Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER
16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

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

Deres ref.: 21-0241/25 . Vår ref.: 8164-1-045 Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenpynten Boligsameie
Organisasjonsnr:	913910036
Seksjonseier:	Sharma, Sunny Paal
Medeier:	Mathiassen, Tea Kathrin
Leilighetsnummer:	045
Adresse:	Ullagerveien 3, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	45
Gnr.	124
Bnr.	134

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 111111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gnr 124 Bnr 134 Garasje snr 210 er registrert som ett tingsrettslig realsameie, knyttet til den enkelte boligseksjon. Består av 173 plasser/andeler 1/173 og er tinglyst pr. plass på boligseksjonen, noen eier flere plasser. Garasje: snr 210 173 plasser, snr 211 har 12 plasser, snr 212 har 22 plasser , snr 213 har 14 plasser og snr 214 har 16 plasser, totalt antall garasjeplasser er 237 stk. Avregning energi gjøres av Techem, årlig avlesing 31.12. Ingen gebyr til forretningsfører for garasje. Styrets epost: styret@lorenpynten.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207891371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	24 554,00
Innfrielsesdato:	30.01.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 046,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	593,00	
Felleskostnader	2 014,00	
Altibox Flexi	439,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	663,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	5 070,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207891371
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elsebeth Marie Lund Bache, e-post: styret@lorenpynten.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Lørenpynten boligsameie,
(org. nr. 913 910 036)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.06.2014, deretter endret på årsmøtet 29.03.2017, 12.04.2018, 10.06.2020, 14.06.2021, 24.05.22 og 27.05.2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenpynten boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.06.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 209 boligseksjoner og 5 garasjeseksjoner på eiendommen gnr. 124, bnr. 134 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 1, 3, 5, 7 og 9, samt Gildevangen 2, 4, 6, 8 og 10.

Garasjeseksjon sek 210, vil organiseres i et tingsrettslig realsameie, knyttet til de boligseksjonene som på tidspunkt for overskjøting har ervervet p-plass i seksjonen. Øvrige garasjeseksjoner (snr. 211 – 214) hjemles over til enkelteiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, herunder å selge, pantsette og leie den ut, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtekter og eierseksjonsloven.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseierne er ved utleie av boligseksjoner forpliktet til å pålegge leietaker å følge sameiets Vedtekter og Husordensregler. Videre skal utleier sørge for at Vedtektenes punkt 7 i sin helhet gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.
(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1, andre ledd. Korttidsutleie av hele seksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

(5) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

(10) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Enerett til bruk

(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enebruksrett til.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan vedta mindre endringer til husordensreglene.

3-4 Kameraovervåkning
(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning i garasjeanlegget. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

4. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Styret skal kontaktes før bestilling.

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

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

Sameiet har forsikring mot skadedyr hos Norsk Hussopp Forsikring (NHF). Sameiet betaler egenandel for skadedyr-sanering når Norsk Hussopp Forsikring (NHF) tar regningen. Den enkelte må betale hvis saneringsfirma ikke får tilgang til leilighet på avtalt tidspunkt. Sameiet betaler egenandel for sanering hvis ikke forsømmelse kan påvises. Ved gjentak pålegges eier å besørge sanering for egen regning. Styret er bestiller av sanering.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for dere andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Regnskap og revisjon

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

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

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår / forslag til disponering av årsresultat
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonene kan ikke avgi stemme i årsmøtet for saker som omhandler annet enn garasjeseksjonene. For saker som vedrører garasjeseksjonene spesielt stemmes det med én stemme pr. plass (totalt 237 stemmer).

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

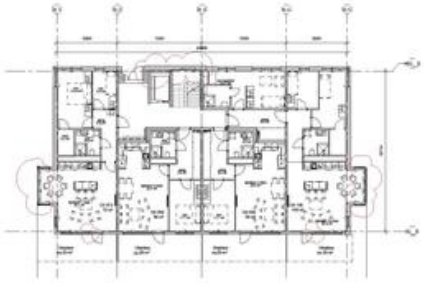
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ETASJE 1



ETASJE 2 / 3 / 4 / 5





FASADE NORD

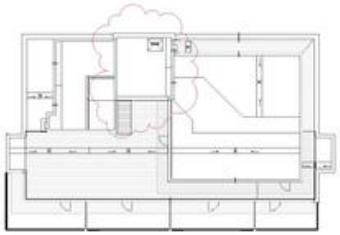


FASADE SØR

ETASJE 6



TAKPLAN





FASADE VEST



FASADE ØST



PERSPEKTIV



SNITT

REVISJON GJELDER:
Omdanning 4-roms til 2-roms
Vinduer, teknisk rom

SELVAAGBYGG et BETONMAST selskap	PROSJEKT LØREN 5C	TEGNING OMFATTER RAMMESØKNAD PLANER / SNITT FASADER	GÅRDSNR. 124 BRUKSNR. 134	FELT F HUS B	HUSTYPE BLOKK	MÅLESTOKK 1:400 DATO 23.06.2011 Rev.:17.09.2013	TEGNET AV MWO KONTROLL IEB	TEGNINGSNR. A-0210 PROSJEKT NR. D2466





SELVAAGBYGG et BETONMAST selskap	PROSJEKT LØREN 5C	TEGNING OMFATTER UTVIDELSE AV GARASJE	GÅRDSNR 124 BRUKSNR 134	FELT F HUS	HUSTYPE BLOKK	MÅL 1 : 400 DATO xx.xx.13	TEGNET AV MWO KONTROLL SSV	PROSJEKT NR D2466	REV	DATO	REV OMFATTER	TEGNET	KONTR
										21.06.13	ENDRINGSMELDING	IEB	SSv


ULLAGERVEIEN
GILDEVANGEN
KANONHALLVEIEN
ALNABANEN
BYGG A
OK gulv 106,40
7 etasjer
BYGG B
OK gulv 106,40
6 etasjer
BYGG C
OK gulv 106,60
6 etasjer
BYGG D
OK gulv 106,70
6-7 etasjer
BYGG E
OK gulv 105,75
6-7 etasjer
BYGG F
OK gulv 105,38
5 etasjer
BYGG G
OK gulv 105,38
5 etasjer
BYGG H
OK gulv 105,38
5 etasjer
BYGG I
OK gulv 105,38
5 etasjer
BYGG J
OK gulv 106,00
4 etasjer
TEGNFORKLARING
Planens avgrensning
Nye koter
Nye punkthøyder
Fallforhold
Avrenningspil
Hovedinnganger
Støttemur betong
Trapper
Asfalt vei
Asfalt fortau/gangvei
Belegg med rullskift
Betongheller
Kulestein
Fallunderlag gummi
Kantstein, vis 10 cm
Grasbakke
Buskfelt
Stauder
Gressarmering
Lite tre
Gjerde/Rekkverk
Levegg i spileverk
Lysmast
Pullertbelysning
Veggarmatur
Trafikkstengsel
Møbler
Sykkelparkering
Avfallstrønn
Sandkasse
Rist ved inngang
Veiskuk/Hjelpesluk/Terrengsluk
Garasjeomriss/takovertbygg
B 22.03.11 ENDRINGSMELDING Ny innkjøring til garasje IMB SSv
Ny trappeadkomst til garasje
Flyttet trappeadkomst til garasje
Endret avfallsløsning
A 23.06.10 Diverse justeringer grentanlegg
RAMMESØKNAD
Bygg A senket 50cm KrA ST
REV. DATO REV.OMFATTER REV.AV KONTR
SELVAAGBYGG
et BETONMAST selskap
PROSJEKT
Lørenpynten
FELT
GARDS NR. 124
BRUKS NR. 134
TEGNING OMFATTER
UTOMHUSPLAN
Endringsmelding
HUS
A, B, C, F, G, H, I, J
HUSTYPE
MAL 1:200/A1
DATO 06.06.11
TEGNET AV KrA
KONTROLL ST
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegnnr 2466 U 300 B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Dato: 15.07.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109247-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tine Halland Aasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLAGERVEIEN 1 - 7 - GILDEVANGEN 2 - 8	Eiendom:	124/134/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG ASA	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ullagerveien 1 - 7 - Gildevangen 2 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 8 boligblokker med underjordisk garasje, mottatt 30.06.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109247			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	300	22.05.2013	25/4
Parkeringsplan BRA utvidelse		21.06.2013	28/4
Tegning hus A	A-0200	17.09.2013	36/6
Tegning hus B	A-0210	17.09.2013	36/7
Tegning hus C	A-0220	17.09.2013	36/8
Tegning hus F	A-0230	17.09.2013	36/9
Tegning hus G	A-0240	17.09.2013	36/10
Tegning hus H	A-0250	17.09.2013	36/11
Tegning hus I	A-0260	17.09.2013	36/12
Tegning hus J	A-0270	17.09.2013	36/13

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.07.2016 av:

Tine Halland Aasen - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

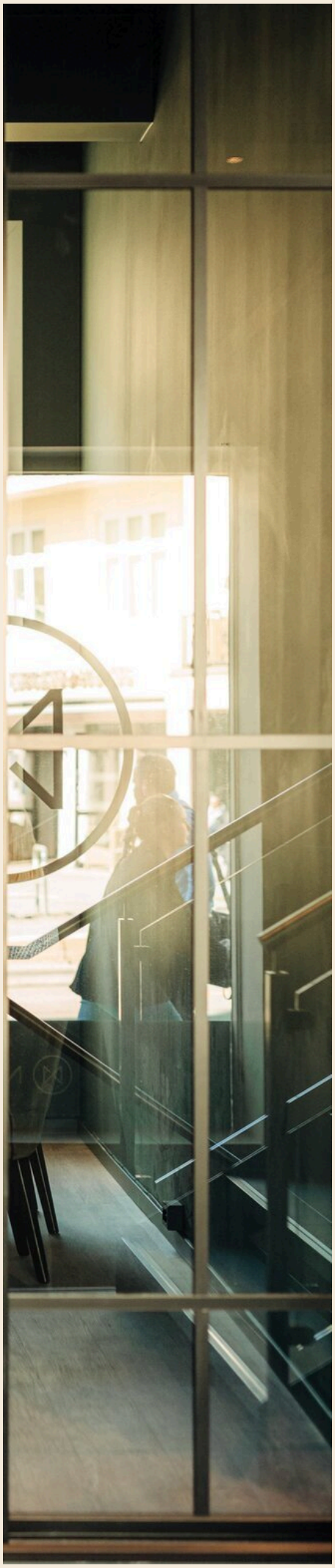
Kopi til:
SELVAAG BOLIG ASA, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, post@selvaagbolig.no

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

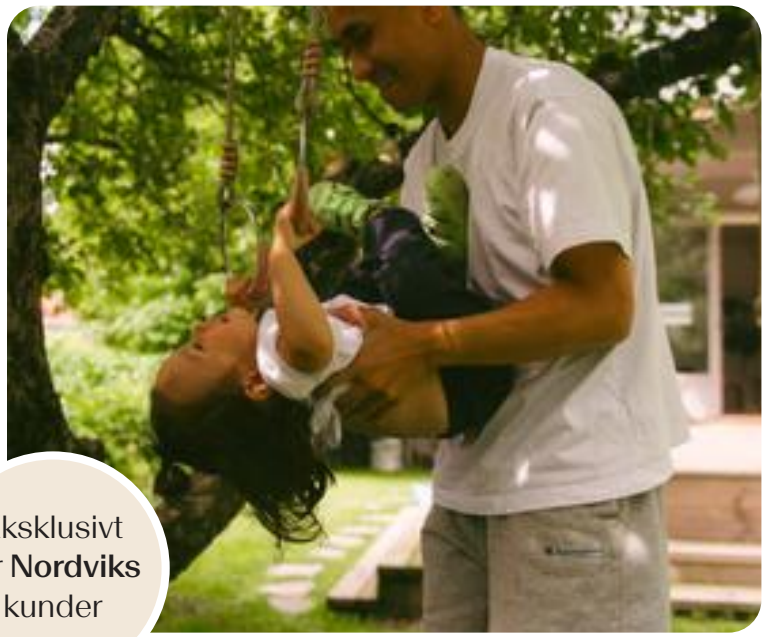


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0241/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullagerveien 3 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 134, snr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Fraurud

Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918