

Lørenveien 55C

3 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet





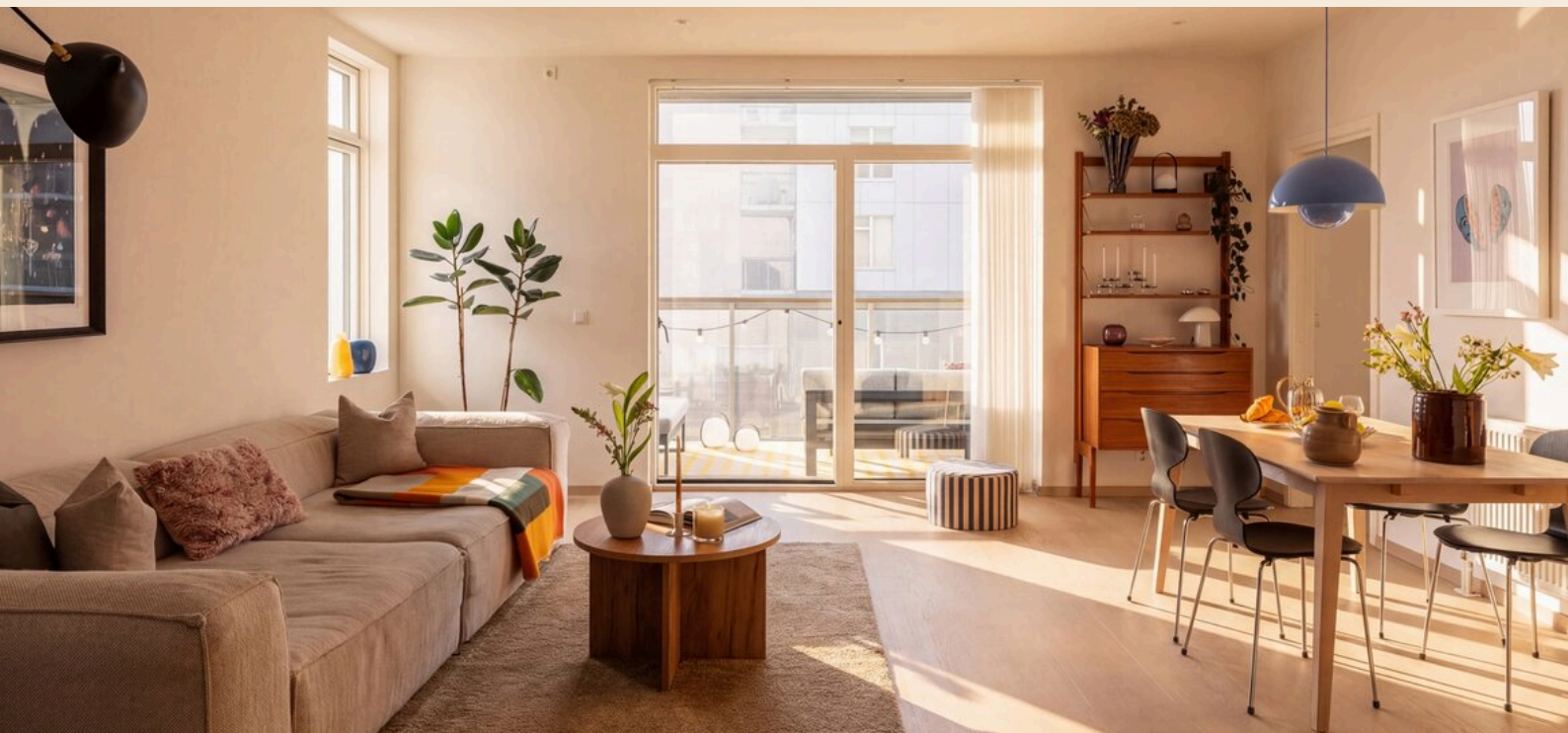
Velkommen til

Lørenveien 55C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Meget pen og romslig 4-roms hjørneleilighet fra 2017 med balkong, to bad og garasje plass med lader. God takhøyde!

Heis.

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	227 350,-
Totalpris	9 266 925,-
Fellesgjeld	49 575,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 431,-
BRA-i	98 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2017
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Svært romslig 4-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Løren. Boligen ligger i et moderne og stilrent bygg fra 2017, og disponerer parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg. Stuen har en generøs takhøyde på ca. 2,7 meter, noe som gir en luftig og eksklusiv romfølelse. Leiligheten har et helintegrert kjøkken fra HTH og to delikate bad.

Her bor du sentralt til, med kort vei til butikker, kafeer og et godt kollektivtilbud.

Kort fortalt:

- 2 fullverdige bad
- Ny eikeparkett fra 2024
- Balansert ventilasjon
- Vestvendt balkong på 6 kvm.
- Særdeles god takhøyde
- Garasje plass med elbillader
- Sportsbod på 5 kvm.
- Felles sykkelbod i garasje
- Fortrinnsrett til Brødfabrikken barnehage



Lørenveien 55 C 2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. 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
21-0072/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lørenveien 55C, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 269, snr 63 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 7 (ideell andel 13/2585) i Oslo kommune

Selgere
Ann-Julie Sarucco
Simen Øverjordet Aas

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
49 575,- (Andel av fellesgjeld)

9 039 575,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
225 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

227 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 266 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 279 925,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2017

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 6 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig romhøyde på opptil 2,70 meter i stue og på soverom. Noe lavere romhøyde i entré og bad.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.
- Felles sykkelparkering

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

Standard
Stue:

Lys og trivelig stue med utgang til balkong og vinduer i flere retninger som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet oppleves romslig og har god plass til en komfortabel sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord som legger til rette for hyggelige sammenkomster.

Balkong:

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 6 kvm, vendt mot indre gårdsrom. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, og har god plass til utemøblement. Betongdekke med trespaltet gulv og rekkverkshøyde på 120 cm.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og romslig planløsning. Pen innredning fra HTH med hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt er integrert i ventilatoren.

Bad I:

Lekkert, flislagt bad med gulvvarme. Badet har opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen består av vegghengt servantskap med innfelt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører og armatur med hånddusj. Malt himling med downlights.

Bad II:

Flott, flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt servantskap med innfelt speil, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassfelt og glassdør. Armatur med hånddusj. Malt himling med downlights.

Hovedsoverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. En stor garderobeløsning medfølger og gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom II og III:

De to øvrige rommene egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor – alt etter behov. Rommene har plass til seng, nattbord, kommode og skrivebord.

Entré:

Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Videre finnes to skyvedørsgarderober som gir rikelig med oppbevaringsplass. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg

(plass nr. 30052). Det er montert lader til elbil. Betaling for bruk av lading skjer via eget ladeabonnoment. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader for garasjeplass er kr 475 pr mnd. Disse faktureres kvartalsvis og utenom felleskostnadene for seksjonen.

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

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

--

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2024:

- Byttet gulv til enstavs parkett (lys eik)
- Helsparklet og malt vegg over benkeplate

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar: Ja, faglært. Det har blitt gjort oppgradering i hele garasjen i 2025 Det har blitt byttet noen fasadeplater i den andre blokka

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

Svar: Ja. Var noe problemer med smeltevann i garasje på vinteren, men dette ble utbedret i 2025.

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

Svar: Ja. Tilstandsrapport a 2024 og 2026.

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

Svar: Ja. Ved byggeår 2018 og nevnte takstrapp/tilstandsrapporter.

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

Svar: Nei. En ca. 20 cm i diameter mørk ring i parketten i hjørnet på gjesterommet grunnet lekkasje fra en potteplante.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

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

Utvendig:

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TGIU

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

2. Etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Helse, miljø og sikkerhet

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Innbo og løsøre

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.

Følgende medfølger handelen:

- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin/tørketrommel (kombi)

Følgende medfølger ikke handelen:

- Stor svart vegglampe i stue
- Vinskap i bod

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 døgnssammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.
- Felles varmtvannsystem.

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

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 3600 kWh

Strømkostnad forrige år: 3500 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 431,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: tv og bredbånd, kapitalkostnader, forsikring, renhold, forretningsførsel, kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester, felles strøm.

Herav:

Felleskostnader: 3.931,-

TV og bredbånd: 415,-

Kapitalkostnader: 1.085,-

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

Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2500 kr.

Felleskostnader for garasje plass er kr 475,- pr mnd, og faktureres for tre mnd av gangen. (tot. kr. 1.425,- pr. plass). Dette faktureres utenom fellesutgiftene til seksjonen.

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

Andre utgifter

Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for fyring, varmtvann, strøm, innboforsikring m.m.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 087,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 398 597,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 594 389,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Brødfabrikken, orgnr. 919037792

Om sameiet

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

Nettsted: <https://home.solibo.no/hp/brodfabrikken>

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7. Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også

benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Nye målere – EcoGuard:

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

Betongrehabilitering i garasjen:

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

Lån i DnB

Brødfabrikken Garasjesameiet hadde krevd inn penger fra sine andelshavere, både Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og garasjeplasseierne, for å betale for hele betongrehabilitering med forarbeider, totalt kr 6.600.000. Seksjonseierne hadde valget mellom å betale inn sin andel av beløpet med en gang innen 15. mars 2025, eller de kunne betale det via felleskostnader med renter og avdrag. Sameiet tok opp lån i DnB på kr 3 008 947 med 7,15% flytende rente og 6 års nedbetalingstid. Saldoen var per 01.02.2026 kr 2.218.182 med 6,65% rente.

Utført vedlikehold/arbeider:

Boligsameiet har utført følgende vedlikehold:

- Vask av fasaden og vinduene
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Løftet dør til Lørenvangen 55c
- Skiftet ut dørautomatikk i Lørenveien 55a
- Skifte drivenhet i heisen i Lørenveien 55b

- Festet løse fasadeplater som ikke var inklusiv i reklamasjonsavtalen med Bunde Bygg

- Framtidig vedlikehold:

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år
- Skifte drivenhet i heisene en til to heiser i året.

Styret skriver pr. mail 11.03.2026:

"Det er ikke planlagt noe større vedlikehold utover det som inngår i budsjettet for 2026 (ventilasjonsrens og maling av trefasade). Således er det ikke planlagt noen økning av fellesutgifter eller opptak av lån i nær fremtid."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 49 575,-pr. 01.02.2026

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1516.03.10887

Nominell rente (flyt): 6,65 %

Innfrielsesår: 2031

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.02.2026: kr 2 218 182

Andel av saldo: kr 49 575

IN-ordning: Ja

Lånet er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni 2025.

Det er anledning til å innfri hele eller deler av lånet to ganger pr år, innen 01.03 og 01.09.

Fellesformue

Kr 25 896,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet fra utgangen av 2024 viser et underskudd på kr. 9.191,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig renoveringen av garasjeanlegget.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 126.331,-

Disponible midler i sameiet er 2.052.408,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtøker og husordensregler

- Sameiets boligseksjonseiere som har barn i barnehagealder (0-6 år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets vedtøker og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 1485632

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 794 kvm (Eiertomt)
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 vedtøktene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatt visningstidspunkt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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 ferskvarerisk, 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. Kammis Grill er siste tilskudd til nærmiljøet og serverer topp burger og kebab. 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. 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 takterasse 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 takterasse 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 og Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 1-5 minutters gangavstand på Løren:

- W. B. Samson
- Kaffebrenneriet
- Baker Hansen
- Baker Nordby

Fritid, aktivitet og helse:

På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio

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

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

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

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. 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 helseiset 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 ligger få minutter unna. Aktivitetsparken på 6 000 kvadratmeter består av grønnstruktur, gangforbindelser, varierte aktivitetsflater og ulike sosiale uterom som avgrenses av vegetasjonsfelt og trær. Parken er særlig tilrettelagt for egenorganisert trening, og har et fokus på fysisk aktivitet for jenter samt barn og ungdom med funksjonsnedsettelse. 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 lett 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 Bysykel-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

10 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 03.11.2023.

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

Byggetegninger:

Det foreligger originale byggetegninger, disse stemmer kun delvis med dagens planløsning. Skyvedørsgarderobene er opprinnelig byggetegnet som bod. Det vil si at bruken har gått fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ovenfor kommunen. Vi kan ikke se at dette har blitt søkt om. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/barnehage/bevertning etter bestemmelsene i S-4835, datert 10.06.15. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Oppgradering av Lørenveien, på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien.
Det er besluttet å oppgradere Lørenveien på strekningen fra Lørenvangen til Sinsenveien. Arbeidene innebærer generell opprusting av gatesnittet, med vekt på sykkelanlegg, overvannshåndtering og gateutforming. Oppstart forventes å være våren 2027.

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258 nord-/
Saksnummer 201509417 - Regulerings sak
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.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomten, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

- Haslevangen 14 - oppføring av syv sammenhengende boligbygg med felles parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/05866 - Byggesak. Mottatt sak: 11.09.2025
Igangsettelsestillatelse er gitt og prosjektet er godt i gang.

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:

301/124/269/63:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609781 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 63
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/9433
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til meglere, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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 meglere formidler bud til selger, skal meglere 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 meglere.

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

Meglere 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 meglere, 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 budforhøvelser 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 deknings salg 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 246,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon - Interiørveiledning av stylist kr. 2 400,-

Tilrettelegging kr. 12 500,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.

(kostnadsfrie privatvisninger) kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-

Utlegg - Interiørveiledning av stylist kr. 2 400,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 535,-

Samlet skal selger betale kr. 175 156,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. april 2026

Ansvarlig megler

Christoffer Faurud, 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.

Lørenveien 55C

Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
740 elever, 40 klasser	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
603 elever, 30 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
738 elever, 53 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	6 min 🚶
380 elever, 13 klasser	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
498 elever, 30 klasser	0.5 km
Kuben videregående skole	16 min 🚶
Valle Hovin videregående skole	20 min 🚶

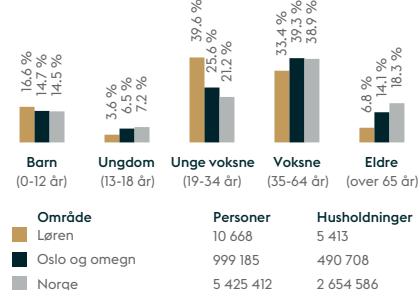
Offentlig transport

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

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
78 barn	0.1 km
Gregers barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
45 barn	0.2 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år...)	5 min 🚶
66 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

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

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Servertingstilbud

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Lørenveien 55C , 0585 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 124, bnr. 269, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 19291-2379

Eiendomsverdi ref nr: IN8433

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



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 fuktøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2018, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etagenskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etagenskille i betong. Etagenskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kabinbad/hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av

type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Bad 2

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 29 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integreert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt integrert i ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

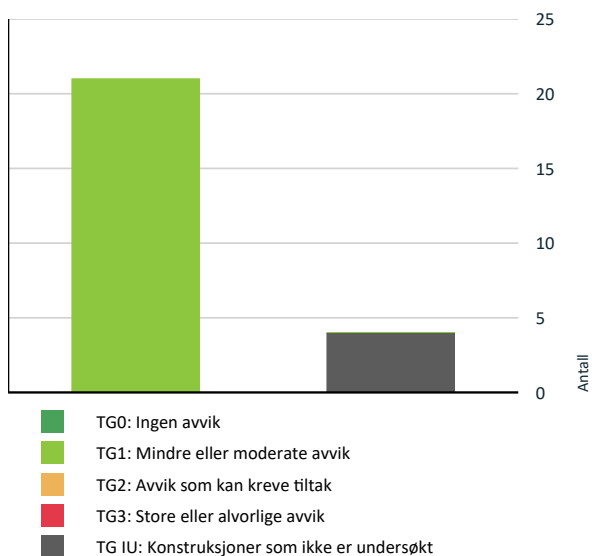
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Kommentar

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Dører

Kommentar

Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Betongdekke med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Kommentar

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

1 TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Kabinbad/hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Kommentar

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 29 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebeholder. Integriert kjø/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt integrert i ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Tilstandsrapport

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

Sikringsapparat med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iht. eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsapparat

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsapparat ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det var ingen avvik eller forhold påvist på befaringsdagen som åpenbart fører til fare for helse, miljø eller sikkerhet.

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

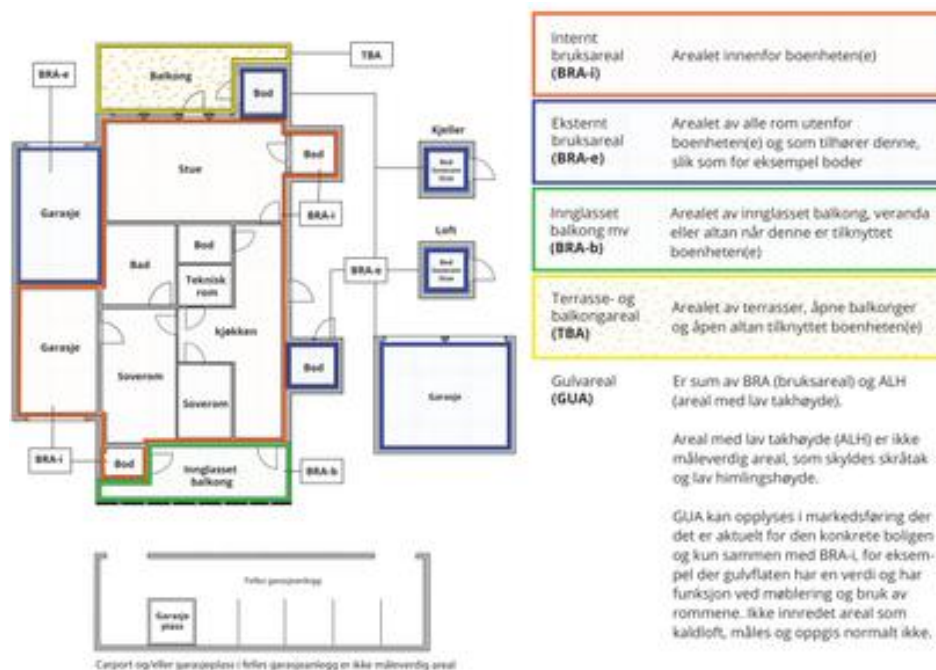
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	98			98	6
Felles kjeller		5		5	
SUM	98	5			6
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,70 meter i stue og på soverom. Noe lavere romhøyde i entré og bad.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det ble lagt nytt gulv med nye gulvlister i 2024.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Ann-Julie Sarucco	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	269		63	3794 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lørenveien 55C

Hjemmelshaver

Sarucco Ann-Julie, Aas Simen Øverjordet

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Brødfabrikken

Eierandel

98 / 9433

Forretningsfører

Solibo

Organisasjonsnr

919037792

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring NUF

Avtalenr

SP14856321.8.1

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.02.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/IN8433>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.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
8. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lørenveien 55C, 0585 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Ann-Julie Sarucco, Simen Øverjordet Aas	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. juni 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP14856321.8.1 Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort oppgradering i hele garasjen i 2025 Det har blitt byttet noen fasadeplater i den andre blokka

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt gjort oppgradering i hele garasjen i 2025

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 soppkader?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var noe problemer med smeltevann i garasje på vinteren, men dette ble utbedret i 2025. Ble også gjort noen utskiftninger av fasadeplater på det andre bygget samme år eller året før.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport a 2024 og 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved byggeår 2018 og nevnte takstrappport/tilstandsrapporter

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 endringer 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

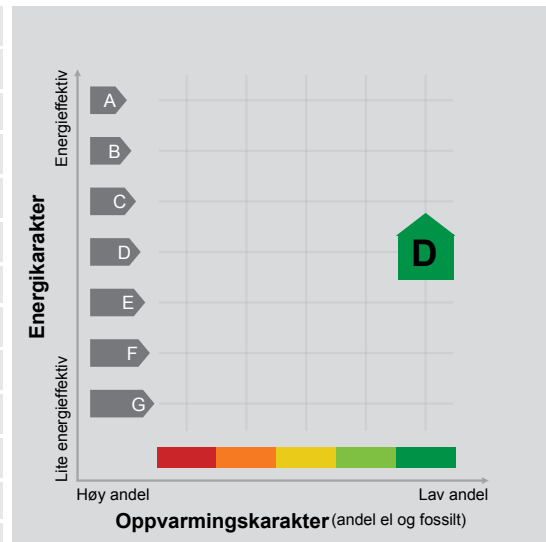
Eventuell kommentar: En ca 20 cm i diameter mørk ring i parketten i hjørnet på gjesterommet grunnet lekkasje fra en potteplante.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0072/26

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 55C
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300533236
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	3836bd49-804b-4cba-b00d-78a14ef1eceb
Dato	06.03.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Til seksjonseierne i Sameiet Brødfabrikken – 2025

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



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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Hvem kan stemme?

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

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 300.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

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

- A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,
- B. Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.
- C. Stemme for Godtgjørelse til styret
- D. Stemme for navneendring til *Brødfabrikken driftssameie og garasje* og endrer vedtektene i hht navneskifte».
- E. Stemme for Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass
- F. Stemme for Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
- G.
 1. Stemme for at MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
 2. Stemme for at MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling.
 3. Stemme for at Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
 4. Stemme for at MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

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

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

I. Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J. Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

5. INNKOMNE FORSLAG

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 eller flere styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

7. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Sak 1 Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Styrets innstilling

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

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

Det har vært veldig mye arbeid i tilknytning til

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

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

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

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

C) Stemme for Godtgjørelse til styret i Brødfabrikken Garasjesameie

D) Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller: garasjestyret

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

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.

Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

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

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Forslag til vedtak:

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

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

Forslagstiller: garasjestyret

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

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

3-6 Utleie av p-plass

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

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

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

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

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

Forslagstiller: styret

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

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under

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

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

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

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

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

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

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

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall

§7-8 d Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Krav til flertall

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

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

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

Det er på høy tid at MC plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.

Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.

MC plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.

Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene.

Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

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

- 3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og

hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

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

Juridisk vurdering

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

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

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

5-1 Felleskostnader	
(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.	
Dette gjelder utgifter til blant annet:	
a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3	
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom	

1-3 Sameiebrøk	
(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:	
• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/ 2585 og til sammen	1274 /2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenvesen 53 gnr. 124, bnr. 268.	187/2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269.	1124/2585
Til sammen	2585/2585

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

Små-plassene er ca ¼ av arealet i forhold til garasje-plassene, men størrelsen varierer.

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

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

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

Reseksjonering vil eventuelt medføre kostnader til

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

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

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.

Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.

Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter $\frac{1}{4}$ av en garasjeplass og burde betale $\frac{1}{4}$ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

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

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

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

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

Garasjestyrets anbefaling:

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

Sak til lavstemming

Styret gis fullmakt til å stemme for

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

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

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

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

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

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret i garasjesameiet

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:

«Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»

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

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



01 - Etablering av sykkelvask

Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.

Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.

Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.

Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.

Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpe løsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.

Det må borres 2stk hull i betongvegg over branddør for gjennomføring av vann og avløp.

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

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187,368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

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

I) Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J) Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

A) Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

Innsender: Petter Nybøle Lørenveien 55C, 0585 Oslo

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

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

Videre har styret uttalt at "*bruken av Forsvarets identitet er nå et forhold mellom deg og din arbeidsgiver.*"

Dette viser at styret har søkt å eskalere saken ut av sameiets rammer, fremfor å håndtere den internt.

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Styrets fremstilling:

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

Vedlegg 1)

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

Vedlegg 2)

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

Vedlegg 3)

Forsvaret svarte ved å oppfatte dette som en varslings sak og oversender brevet til Forsvarets Jurist.

De vedlegger utdrag av lovverket §165 Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel m.v.

Vedlegg 4)

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

Vedlegg 5)

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

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

Vedlegg 1)

 FORSVARET Forsvarets operative hovedkvarter		1 av 4
Vår saksbehandler MAJ Petter Nybøle, Mail: pnyb@mil.no CV: pybole@gmail.com 11 70 11 11	Vår dato 22.01.2025	Vår referanse Dokumentet er skrevet privatrettslig og har derfor ikke referansenummer fra Forsvaret
[Redacted] [Redacted]	Tidligere dato	Tidligere referanse
Til Styret w/ Brødfabrikken Garasjesameie Styret w/ Sameiet Brødfabrikken Styret w/ Sameiet Lørenveien 53	Kopi til	
Anmodning om umiddelbart ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie		

Vedlegg 2)

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2
--

Vedlegg 3)

16.01.2025, 12:42 E-post - styret@brodfabrikken.no

Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

Brødfabrikken Styret
to: 21.01.2025 17:00

fr: kontakt@forsvaret.no <kontakt@forsvaret.no>;
fr: garasje@brodfabrikken.no <garasje@brodfabrikken.no>;

1 vedlegg (1 MB)
GARASJEN2025.pdf

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

Vennlig hilsen
Sameiet Brødfabrikken
Trine Skarvang
styreleder

Vedlegg 4)

Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

kontakt@forsvaret.no>

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

Forsvarets Kontaktsenter

24. jan., 07:53

Takk for varsling.

Jeg varslar Forsvars Jurist,

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

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

Mvh,

Håvard
Kontaktsenteret

Vedlegg 5)

**Juridisk vurdering:**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 57

§ 57. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets vurdering:

Styret har arbeidet for sameiet i tråd med sin fullmakt og sitt ansvar, som valgte tillitsmenn i hht Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette er styrets rettslige forpliktelser.

Det er seksjonseier selv om har bragt sin arbeidsgiver Forsvaret, inn i saksbehandlingen i vårt sameie, ved å sende brev på Forsvarets brevark, og ikke motsatt. Bruken av bl.a. Forsvarets brevark er ikke bare en intern retningslinje i Forsvaret, men også regulert i **straffeloven § 165**, som sier følgende:

§ 165. Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel mv.

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

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

Dette vil også frata styret lovpålagte oppgaver og styret blir fratatt sitt mandat.

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

Ad. Nr. 1:

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

Ad. Nr. 2:

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

Ad. Nr. 3:

Forslagstiller krever at det foreligger en klar **rettslig forpliktelse** til å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører.

Rettslig forpliktelse betyr at styret etter loven er pålagt å gjøre noe, altså at det finnes en regel i lovverket som sier at styret MÅ utføre noe. Styret har også *rettslig forpliktelse* til å utføre vedtak som gjøres av sameiets årsmøte.

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

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

Styrets innstilling:

- 1) Nei, forslaget avvises
- 2) Nei, forslaget avvises
- 3) Nei, forslaget avvises

Forslag til vedtak

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.

Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.

Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.

Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørreundersøkelsen.

De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørreundersøkelsen, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er utleieboliger.

Valgkomiteen startet spørreundersøkelsen i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørreundersøkelsen i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.

Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.

Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameier her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.

Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreleder, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.

Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

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

Oppgavene blir følgende:**§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER**

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår:

Styremote:

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

Årsmote:

- Forberede saker til årsmotet
- Utarbeide årsmoteinnkalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmotet

Styrearbeid:

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

§ 3 AVTALENS TILLEGGSPPGAVER

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

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

Styrets vurdering

Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. Vi har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.

Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis som bør over på kjøpte tjenester.

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

Styrets anbefaling

Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen forslås:	
----	---	--

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

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

Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken

Sameiet består av 123 seksjoner.

Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer:

124 269

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Brødfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Solibo Home

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

Innholdsfortegnelse

STYRETS ARBEID.....	23
Styrets aktivitet i perioden.....	23
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024	23
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025	23
Beboermøte.....	24
Betongrehabilitering i garasjen	24
Lån i DnB.....	24
Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park	24
Endring av felleskostnader	25
Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer	25
Informasjonskanaler	25
Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS	26
Forsikringsdekning – Rettshjelpsak	26
Inngåtte avtaler/kontrakter	26
Utført vedlikehold/arbeider.....	27
• Vask av fasaden og vinduene.....	27
Framtidig vedlikehold.....	27
Nye målere – EcoGuard	27
Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme.....	27
Energioptimalisering.....	27
Kabel-TV/fiber.....	28
Parkering Østlandske	28
Helse, miljø og sikkerhet – HMS.....	28
Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet	29
Innbrudd og forsøk på innbrudd.....	29
Vask - renhold	30
Skilt på postkasser	30
Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel	30
Overgang til Solibo – utfordringer og oppfølging	31
Fuktskade i Lørenvangen 1	31

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

STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2025.

Styrets aktivitet i perioden

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

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

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom seksjonseiere/beboere og styret.

Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til styret@brodfabrikken.no og garasje@brodfabrikken.no (for Brødfabrikken Garasjesameie).

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

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

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De hadde 32 signaturer. Saken var at de krevde omkamp på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.

Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.

I den sammenhengen fikk styret i garasjesameiet gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering, hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen.

Beboermøte

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

Betongrehabilitering i garasjen

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

Lån i DnB

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

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

Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park

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

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

Lørenvangen torg er omregulert og etablert mellom Lørenvangen 1-5 og Gregers kvartal fra Alnabanen til Lørenveien. Deler av området er regulert til ikke-tinglyst parsell for off. fortau og sykkelvei. Det betyr at det er Bymiljøetaten som er ansvarlig for drift bl.a. vinterdrift med snømåking, mens den øvrige delen driftes av Bydel Grünerløkka.

Gregers kvartal er også ferdig og innflyttet.

Det ble gjennomført befaring med AF/USBL (Gregers Kvartal) og Bymiljøetaten i september 2024 for overtagelse, men Bymiljøetaten var ikke fornøyd, slik at overtagelse ble utsatt. Det har medført at søppeldunkene som var montert, har vært dekket med plast for ikke å benyttes i hele

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

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

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

Endring av felleskostnader

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

Styret vurderer kontinuerlig den økonomiske situasjonen og eventuell endring av felleskostnader, sett opp imot offentlige avgifter, kostnadsutvikling og bygging av egenkapital.

Endringer av strømkostnadene tilbake til lavere nivå, eller om myndighetene innfører Norges-pris o.l. vil ikke påvirke felleskostnaden, for nå betaler hver enkelt seksjonseier for sitt virkelige forbruk av fjernvarme. Eventuell endring til ekstern styreleder og driftsselskap istedenfor dagens vaktmestertjeneste, vil øke de totale kostandene i sameiet.

Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

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

Informasjonskanaler

Styret drifter og oppdaterer nettstedet <https://home.solibo.no/hp/broedfabrikken>. Sameiet eier domenet www.broedfabrikken.no og www.broedfabrikken.no., som automatisk videresender besøkende til Solibo-nettsiden. Her foregår all digital kommunikasjon med seksjonseiere og beboere, og all relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig via denne plattformen.

Alle seksjonseiere har samtykket til digital kommunikasjon, og Solibo benyttes som hovedverktøy for publisering av dokumenter, meldinger og annen informasjon fra styret.

I tillegg har beboerne en uformell Facebook-gruppe – «Sameiet Brødfabrikken» – som brukes til intern koordinering og praktisk informasjon mellom beboerne.

Det har i perioder vært høy pågang av henvendelser til styret, spesielt knyttet til betongrehabilitering, fakturahåndtering gjennom Solibo, og utfordringer med vannmålersystemet

fra EcoGuard. Mange seksjonseiere har hatt spørsmål, tilbakemeldinger eller uttrykt frustrasjon knyttet til disse sakene.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp korrespondanse og forsøkt å besvare alle henvendelser så raskt som mulig. Likevel har det, grunnet stort press, dessverre forekommet tilfeller der svar har vært forsinket eller enkelte saker midlertidig har falt bort. Vi beklager dette og jobber kontinuerlig med å forbedre informasjonsflyten.

En utfordring har vært at styret i mange tilfeller har fungert som mellomledd mellom seksjonseiere og både Solibo og EcoGuard, i saker hvor det ideelt sett burde vært direkte kontakt. Dette har bidratt til økt arbeidsbelastning og til tider forsinket avklaringer. Styret vil se nærmere på hvordan denne kommunikasjonen kan forenkles i fremtiden, for eksempel ved bedre rutiner eller tydeligere ansvarsfordeling.

Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS ble formelt avsluttet etter det ekstraordinære årsmøtet i 2023, hvor sameiet aksepterte tilbudet om fem års utvidet garanti på fasaden. Det vil derfor være nødvendig å gjennomføre en grundig vurdering av fasadens tilstand før garantitidens utløp, for å avdekke eventuelle ytterligere forringelser i reisverk, vegger og fasadeplater.

I løpet av 2024 har styret fortsatt arbeidet med å følge opp konkrete reklamasjoner, hovedsakelig knyttet til fasadeplater. En viktig milepæl i prosessen var befaringen 18. november 2024, hvor representanter fra styret, Bundebygg og Recover var til stede. Recover har i etterkant ferdigstilt de utbedringsarbeidene som ble avtalt på befaring i mars 2023. Disse arbeidene regnes nå som avsluttet.

Under befaringen 18. november var det imidlertid tydelig at Bundebygg ikke ønsket å vurdere nye skader eller mangler på fasadeplater som har oppstått etter den forrige avtalen. Dette gjelder særlig på Lørenveien 55A og 55B, hvor styret har observert flere plater i svært dårlig forfatning. Bundebygg forholdt seg kun til de platene som allerede var omfattet av avtalen med Recover, og ikke til øvrige skader. Dette innebærer at det nå må igangsettes en ny runde for å følge opp disse forholdene.

Situasjonen er særlig kritisk på Lørenveien 55A, hvor styret har vurdert at fire fasadeplater er i så dårlig stand at utbedring ikke kan vente. Av hensyn til sikkerhet og byggets tilstand har styret besluttet å selv leie inn entreprenør for å utbedre disse skadene snarest.

Selv om flere reklamasjonspunkter nå er utbedret, har prosessen vært utfordrende. Arbeidene fra Recover har til dels vært utført uten varsling, og uten hensyn til beboere – blant annet ved arbeid på søndager, uvarslet bruk av lift opp mot vinduer og verandaer, og blokkering av brann- og renovasjonsveier.

Styret vurderer fortløpende hvorvidt det er behov for ytterligere teknisk kvalitetssikring – eksempelvis via Sintef – for å sikre at arbeidene er i tråd med Cembrits monteringsanvisninger og avtalte krav til kvalitet. Gjenværende punkter følges videre opp i samarbeid med CMS Kluge Advokatfirma.

Forsikringsdekning – Rettshjelpsak

Sameiet har benyttet forsikringen til flere glass-skader i sameiet. Styret har også meldt inn vanninntrengningen i Lørenvengen 1, 5. etg. Det er ikke avklart om dette er en forsikrings sak.

Inngåtte avtaler/kontrakter

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 inn

månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å fremdeles være god etter de siste tiltakene utført med økning i felleskostnader.

Utført vedlikehold/arbeider

Boligsameiet har utført følgende vedlikehold:

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

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år
- Skifte drivenhet i heisene en til to heiser i året.

Nye målere – EcoGuard

I september ble det montert nye målere i alle seksjoner både for varmt-vann og varme. Det ble også satt inn målere for kaldtvannet. Forbruket av vann og varme blir nå fakturert månedlig. Inklusiv i prisen for vann er avgiften til Oslo kommune (VAV). Avgiften til Oslo kommune utgjør totalt ca kr 700 000 og har tidligere vært fordelt etter sameierbrøken gjennom felleskostnader. Nå blir det direkte belastet seksjonseierne etter forbruk. Dette er riktig i hht eierseksjonsloven.

Installasjon av nye målere ble gjennomført i september-oktober 2024. Det gikk ganske greit, og de fleste var hjemme eller hadde organisert tilgang til seksjonen. Takk fra styret!

I ettertid har det forekommet lekkasjer i noen av rør-i-rør skapene. EcoGuard har respondert raskt og utbedret lekkasjene. Det har vært noen rør/koblinger som har vært dårlige og måtte skiftes ut. Selve rørlegger/prosjektledelse hos EcoGuard har fungert godt. Det dukker fortsatt opp noen lekkasjer som blir utbedret.

Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme

Felleskostnadene har blitt noe redusert, men det har kommet tre nye linjer på fakturaen; kaldtvann, varmtvann og fyring. Virkelig forbruk vann og fyring blir fakturert med forskyvning på to måneder. Forbruket i januar blir fakturert i mars måned osv. Forbruket faktureres etter 95% av gjennomsnittlig månedspris på strøm i hht regler fra myndighetene. Det betyr at totalen på fakturaen med felleskostnader og forbruk vann og varme vil variere fra måned til måned i hht strømprisen og eget forbruk. Derfor er det nå viktig med energiøkonomisering i seksjonene. Oslo kommune slår på fjernvarmen i oktober måned, så første faktura med fjernvarme blir desember måned. Deretter slås den av i april/mai, og siste faktura med fjernvarme blir juni/juli. I perioden juli-desember er det ikke forbruk av fjernvarme, og derfor betraktelig lavere fakturatotal.

Energiøkonomisering

I sammenheng med avregning vann- og varmeforbruk, viser det seg at det er mye hver enkelt seksjonseier kan gjøre for å bruke mindre fjernvarme.

1. Du kan installere radiatortermostat En radiatortermostat sparer deg for en del av penger, fordi den åpner og stenger for det varme vannet i radiatorene i takt med temperaturen. Kanskje halvere fjernvarmeregningen.
Da kan du legge inn varmestyring i løpet av døgnet og uken. Da slipper radiatoren å stå på hele døgnet.
2. Du kan sjekke innstillingene på ventilasjonen i din seksjon. Ta av dekslet og sjekk om

- ✓ Hva er innstillingen på gradene? Står den på 15 grader, så vil ikke luften fra lufteventilen oppe på veggen inn i rommet, bli varmet opp. Juster den til f.eks. 21 grader om vinteren. Det kan være greit å justere ned om sommeren.
- ✓ Står varmen ON/OFF på on? Dersom ikke, vil ventilasjonen sende inn kald luft – ca. 15 grader istedenfor ca. 21 grader. Det betyr mye kald luft som må varmes opp hele tiden.

Kabel-TV/fiber

Eksisterende avtale med Viken Fiber gikk ut i april 2025. Styret har hentet inn tilbud fra Telenor, GlobalConnect och prøvd å få med Telia som ikke gav tilbud.

En ny leverandør innebærer graving utenfor Brødfabrikken med tilkobling og installasjon til den nye leverandørens nett og installasjon i hver enkelt leilighet. Styret har derfor forhandlet fram en ny avtale med VikenFiber. Det nye avtalen medfører 50mbit raskere nett i standard pakken mot tidligere.

VikenFiber varslet om høyere månedsavgift som skulle opp til kr 449. Det har vi forhandlet ned til kr 399 i måneden. Alla beboere har fått sms med tilbud om ny tvboks fra VikenFiber. Hvilket man ikke har vært tvungen til å bytte til. Det fungerer fortsatt med eksisterende boks.

Alla beboere kan styre sin egen avtal og oppdatere den for ekstra kostnad. Med ny avtale så nullstilles alla beboeres tidligere valg til standard Flex M avtalet. Man er selv ansvarlig for eventuelle oppdateringer eller endringer i avtalen med å kontakte VikenFiber

Parkering Østlandske

Sameiet har avtale med Østlandske parkering. Østlandske parkering kan gi forelegg og eventuelt flytte biler som parkert ulovlig på Brødfabrikkens eiendom. Styret registrerer innkomne midlertidige parkeringssøknader fra beboere. Denne typen parkering er tillatt for eksempel ved flytting eller levering. Parkeringen er tidsbegrenset og må forhåndsregistreres hos styret, som godkjenner søknaden og registrerer de i Østlandske parkerings parkeringstillatelser.

Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret i sameiet som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til uteområdet. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret i sameiet gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen. Både styret og vaktmester gjennomfører HMS-runder i bygningsmassen, og har serviceavtaler med leverandører for å ivareta HMS på bl.a. heiser og brannsikringsutstyr.

Forskriften inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder krav til sikkerhetstiltak så vises det til lover og forskrifter som: Brann- og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebygging, El-tilsynsloven, Arbeidsmiljøloven osv. Hvorav flere av disse er både integrert i sameiets vedtekter og husordensregler, måten styret jobber på og gjennomfører tiltak, og i forbindelse med kjøp varer og tjenester. I all hovedsak er det godkjente autoriserte leverandører som foretar lovpålagte kontroller og vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført for å trygge og skape et hyggelig bomiljø det siste året:

- Garasjevask, fasade- og vindusvask er gjennomført.
- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS med lyd-/klokkestest høsten 2024, med påfølgende utbedringer ved avvik. Det ble ikke funnet feil ved kontrollen. Kontroll av brannsystemet er gjennomført av Assemblin AS.

- Årskontroll/service på alle heiser av Kone.
- Kontroll av alle heisen ved Norsk Heiskontroll. Alle heisene er i god stand, men det var avvik på varslingsenheten i Lørenveien 55b. Avviket blir utbedret av Kone.
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen. Spesielt om det oppbevares propanbeholdere eller annet brannfarlig utstyr.
- Kontroll av at ikke noe oppbevares i trappeoppganger eller bodganger.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS i oktober.
- Kontroll av fasadeplater og utført nødvendig reparasjon, samt videre oppfølging
- Kontroll av rapportert balkong som virker løs, og utført tilstramming av feste.
- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i statusoppdateringen for november, samt at det er et gjentakende tema i de månedlige statusoppdateringene fra styret.

Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet

Sameiet har videreført bruken av Unloc-systemet etter OBOS-nøkkelen, hvor alle beboere har fått tildelt digitale tilganger. Systemet gjør det mulig å låse opp og åpne dører til fellesarealer via en app på mobiltelefonen. Unloc bidrar til å redusere slitasje på albueåpnerne og gjør det enklere å dele midlertidige nøkler med for eksempel håndverkere. Systemet er også kompatibelt med seksjonenes egne elektroniske låser for de som har dette installert.

I løpet av 2024 har flere dører hatt behov for reparasjon. Den vanligste årsaken har vært feil på dørpumper, som har ført til at dørene ikke åpner som de skal. Dette sorterer under Certego sitt ansvarsområde. I tillegg har det vært enkelte feil knyttet til elektronikken i adgangssystemet, inkludert brikkelesere og Unloc-enheter. Disse feilene faller inn under Assemblins ansvar.

Det har tidvis oppstått utfordringer i grenseflaten mellom Certego og Assemblin, der én aktør har rykket ut, men vurdert at feilen ligger innenfor den andre aktørens ansvarsområde. Dette har i enkelte tilfeller ført til forsinkelser i reparasjonsarbeidet.

Et ytterligere problem oppstod i sommer, da branndøråpnerne i garasjen ble utløst og enkelte dører ble stående ulåst over lengre tid. Disse enhetene må manuelt resettes etter utløsning, og feilen ble ikke umiddelbart oppdaget, delvis på grunn av at nye styremedlemmer ikke var kjent med mekanismen.

Styret minner om viktigheten av at alle bruker albueåpnerne ved inn- og utgang. Dersom man bruker nøkkel, er det avgjørende at man ikke presser døren opp, da dette kan skade dørpumpen og føre til unødvendige reparasjoner.

Innbrudd og forsøk på innbrudd

Natt til 26. februar 2025 ble det forsøk på innbrudd på styrets rom i Lørenveien 55a. De klarte ikke å få adgang, men det lå igjen metallrester inne i låsen, slik at vi måtte tilkalle låsesmed for å fikse døren. Dette var natt til dagen for ekstraordinært årsmøte, og det kan muligens ha en sammenheng.

I løpet av høsten har det blitt rapportert flere tilfeller av manipulerte dører i garasjen, der dørmekanismen bevisst er blitt forhindret i å låse seg. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko,

Det har dessverre vært flere tilfeller av innbrudd i boder. For å ivareta sikkerheten har styrets ansvarlige for dørsystemet gjennomført jevnlig inspeksjonsrunder, omtrent to ganger i måneden, for å kontrollere alle dører. Alle seksjonseiere/beboere kan være med å på å sjekke dørene, det er ikke en styreoppgave.

Det er stadig at døren til innsatstrappen ved siden av Lørenveien 55c står i åpen posisjon. Det kan være i sammenheng med å gi fremmede adgang.

Døren inn til sykkelburet i garasjen ble brutt opp, og vi måtte ha reparasjon.

Vask - renhold

Det ble gjennomført vask av både vinduer og fasade i juli/august 2024. Fasadevasken var særlig nødvendig på grunn av byggestøv og forurensning fra byggeaktiviteten ved Gregerskvartal. I etterkant av vasken mottok styret flere klager fra beboere om at arbeidet var mangelfullt utført. På bakgrunn av dette ble det gitt tilbakemelding til leverandøren, som deretter kom tilbake og gjennomførte utbedringer.

Vaktmester har i tillegg støvsugd bodgangene. Vi minner om at vi som sameie fortsatt selv må ta ansvar for å *holde heisdørenes åpninger/spor rene for grus og småstein*, da dette lett samler seg og skaper driftsproblemer.

Skilt på postkasser

Det er et kontinuerlig behov for utskifting og bestilling av nye skilt i sameiet til postkasser, ettersom leiligheter blir solgt og nye beboere eller leietakere flytter inn.

Styret har etablert en rutine med felles bestillinger omtrent annenhver måned, for å samle opp behov og redusere fraktkostnader. Likevel oppstår det i perioder en del midlertidige lapper på postkassene, selv om dette egentlig ikke er tillatt. Det er viktig å understreke at beboere ikke skal utøve «selvjustis» ved å fjerne slike lapper. I de fleste tilfeller har beboeren allerede bestilt nytt skilt og fått tillatelse til midlertidig merking inntil det nye skiltet ankommer.

Styrets ansvarlige for skilt har i løpet av året gjennomført flere befaringer, og ved behov bestilt skilt på eget initiativ – også uten at det har foreligget konkret bestilling – for å sikre at alle enheter er korrekt merket i henhold til sameiets regler.

En særlig utfordring gjelder seksjoner som leies ut, der det ofte skjer utskiftninger og nye skilt må bestilles hyppig. Dette fører til økt administrasjon og kostnader, men er nødvendig for å opprettholde tydelig og enhetlig merking i bygget.

Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel

Sameiet har i løpet av året hatt vedvarende utfordringer knyttet til håndtering av papiravfall og søppel hensatt ved sjaktene. Papirkontaineren blir ofte full før ordinær tømming, og styremedlemmer har ved veldig mange anledninger måttet åpne beholderen og fysisk presse ned papir og papp for å frigjøre plass. *Ofte skyldes dette at papir og papp ikke er godt nok sammenpresset før det kastes, noe som skaper en blokkering i åpningen.* Dette gir inntrykk av at kontaineren er full, selv om det i realiteten er plass igjen. Situasjonen fører til frustrasjon, forsøpling i nrområdet, og ekstra arbeid for både styret og vaktmester.

ALLE må trykke sitt avfall ned i avfallskontaineren, og ikke la det ligge delvis nedi.

Det hender også at avfall – som gamle møbler, tørkestativer, esker eller annet som ikke passer i dunkene – plasseres på bakken ved sjaktene. Dette må fjernes manuelt, og når vaktmester må håndtere slike gjenstander, påløper det ekstra kostnader for sameiet som fellesskapet må betale for. I noen tilfeller har styremedlemmer selv måttet fjerne slike gjenstander for å unngå forsøpling og sikre fremkommelighet.

Styret minner om at slike gjenstander *ikke skal settes fra seg i fellesområdene*, og oppfordrer alle beboere til å benytte egne avfallsløsninger for grovavfall, inkludert deponering på godkjente gjenvinningsstasjoner. Det er mini-gjenvinningsstasjon rett bak Meny-butikken.

I tillegg har det blitt observert at personer fra naboeiendommen Gregers kvartal ved enkelte anledninger, har kastet avfall i våre beholdere. Dette har blitt varslet til styret, som har tatt kontakt med styret i Gregers kvartal for å få avklart forholdet. Gregers kvartal består av 5 sameier/borettslag, så det er ikke greit å vite hvor disse kommer fra. Vi håper slike episoder ikke gjentar seg, og oppfordrer beboere til å si fra til styret dersom de observerer ureglementert bruk av våre avfallssystemer.

For å redusere utfordringene knyttet til papiravfall, minner styret alle beboere om viktigheten av å brette og komprimere papp og papir før det kastes. Dette bidrar til mer effektiv bruk av kapasiteten og reduserer risiko for blokkeringer og feil bruk.

Overgang til Solibo - utfordringer og oppfølging

Sameiet Brødfabrikken byttet forretningsfører fra OBOS/Vibbo til Solibo med virkning fra 1. juli 2024. Hensikten med byttet var å få en mer fleksibel og moderne løsning for både styrearbeid og beboerkommunikasjon, men overgangen har dessverre vært preget av en rekke utfordringer som har ført til stor frustrasjon blant både beboere og ikke minst i styret.

I løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 har styret brukt betydelig tid og ressurser på å følge opp mangelfull forretningsførsel, forsinket fakturering, manglende gjennomføring av avtalte oppgaver og feil i systemhåndtering. Blant annet har det vært problemer med:

- Feil ved fakturering av garasjeplasser og felleskostnader
- Ufullstendig avregning for vann og varme
- Manglende oppfølging av kapitalinnkalling og IN-Light-løsning
- Utydelig eller fraværende dokumentasjon
- Manglende fakturering av barnehage og andre avtalte beløp
- Mangelfull oversikt over eiere og feil i eiendomsregisteret
- Manglende viderefakturering av forsikringskostnader

Styret har sendt en omfattende skriftlig klage til Solibo datert 21. januar 2025, hvor en rekke konkrete eksempler på sviktende leveranser ble dokumentert. I kjølvannet av dette har Solibo beklaget forholdene og lovet tiltak, herunder å bytte forvaltningskonsulent og utarbeide en konkret fremdriftsplan sammen med styret. Styreleder har måttet arbeide som både regnskapskonsulent, utfører og kontroller, for at forretningsførsel og regnskap skulle komme på plass.

Styret har hatt tett kontakt med ledelsen i Solibo og vil følge opp fremdrift og resultater nøye i tiden fremover. Målet er å sikre en stabil og forutsigbar leveranse av forretningsførsel, som møter sameiets behov og bidrar til effektivt styrearbeid og god beboeropplevelse.

Fuktskade i Lørenvengen 1

Høsten 2024 ble det meldt inn fuktskader i leilighetene H0503 og H0504 i Lørenvengen 1. Skadene har utviklet seg over tid, og består blant annet av "bobler" og misfarging i maling på himling, samt tegn til fuktinntrengning ved yttervegg mot Gregers kvartal. Seksjonseier i H0504 meldte at tilsvarende skade også hadde oppstått i 2018 og 2019, da etterfulgt av reklamasjon og utbedringer fra utbygger Bunde Bygg.

Skaden ble først meldt til forsikringsselskapet If, som engasjerte Ocab til befaringsrapport. Rapporten konkluderte med at skadeårsaken ikke kunne identifiseres. Styret fulgte opp saken ved å kontakte Assemblin rørlegger, som undersøkte sprinkleranlegg og tak, og konkluderte med at det ikke var lekkasje eller feilmontering. I tillegg ble det gjennomført videoinspeksjon av overvannsrørene fra takterrassene tilhørende seksjonene H0602 og H0603, utført av AVAVI. Heller ikke denne undersøkelsen avdekket avvik.

Forsikringsselskapet konkluderte deretter med at det, i fravær av dokumentert skadeårsak, ikke foreligger grunnlag for utbetaling. Skaden er dermed foreløpig ikke dekket, men saken kan gjenopptas dersom en konkret årsak senere avdekkes.

For å komme videre i undersøkelsen engasjerte styret firmaet **Lekkasjefinneren AS**, som påbegynte sitt arbeid i uke 46. Første runde ble gjennomført mandag 11. november 2024, og videre undersøkelser ble gjennomført tirsdag 19. november. Der ble det benyttet farget vann og spyling mot fasade og sluk fra terrassene i 6. etasje, for å forsøke å spore vannets bevegelse ned i bygningskroppen. Beboere i både 5. og 6. etasje stilte opp og ga tilgang til leiligheter og terrasser.

Lekkasjefinneren forventes å gjøre flere oppfølgende undersøkelser. Styret følger saken tett og har understreket at det ikke kan igangsette inngrep i byggets konstruksjon på egen hånd uten avklaring med forsikring eller andre relevante aktører. Saken er fortsatt uavklart og under arbeid, med mål om å finne årsaken og ansvar for videre utbedring.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 8. juni 2024 og 16. september 2024. Det ble stelt med planter, klippet hekk og vasket av flater i oppganger og garasje.

Kurs

Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

Underutvalg og komiteer

Det er ikke etablert noen underutvalg eller komiteer. Valgkomiteen for året består av Sissel I. O. Wiik og Merete Haagenrud.

Naboklager

I 2024/2025 har det vært saksbehandling av et fåtall naboklager. Det har bl.a. vært klage på sjenerende hundebjefing i Lørenveien55a. Dette er i strid med vedtektene og styret har henvendt seg til hundeeier.

Det har vært klage på oppussinger på kveldene og hellig dager, samt høytrykksspyling og vasking på balkonger og takterrasser.

Alle beboere må være oppmerksomme på sameiets vedtekter og husordensregler om ikke å være til sjenanse for sine naboer og å overholde helligdagsbestemmelser.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485632. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes inn på skadesaker på IF sin nettside. De bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På <https://www.enova.no/energimerking/>

kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang /s/

Tore Myhrvold/s/

Arben Shabani/s/

Håvard Andreas Vibeto/s/

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Brødfabrikken

Orgnr: 919 037 792

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 129 527	1 902 373
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	57 547	549 290
Årets kostnad/inntekt fra andel av fellesanlegg	-134 666	-322 137
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-77 119	227 153
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 052 408	2 129 527
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 520 405	2 693 197
Kortsiktig gjeld	467 997	563 670
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 052 408	2 129 527

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 195 872	5 047 548	5 224 069	5 348 751
Annen driftsrelatert inntekt	3	184 812	15 769	45 000	46 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 380 684	5 063 317	5 269 069	5 394 751
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	56 400	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	5	400 000	300 000	300 000	300 000
Forsikring		271 156	253 409	300 000	300 000
Forretningsførsel	6	157 260	181 103	195 040	169 000
Revisjon		0	13 604	15 000	15 000
Kommunale avgifter		1 191 978	1 055 075	1 402 200	1 332 000
Kabel-TV/internett		621 620	601 623	620 000	621 620
Kostnader sameie		1 062 598	855 738	1 006 000	1 000 000
Vedlikehold	7	803 841	701 224	735 000	965 000
Vaktmestertjenester	8	141 650	0	0	0
Renhold	9	480 913	0	0	364 000
Andre driftskostnader	10	202 459	545 559	644 550	159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 389 875	4 549 634	5 260 090	5 268 420
DRIFTSRESULTAT		-9 191	513 683	8 979	126 331
FINANSINNETEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		68 956	35 607	0	0
Finanskostnader		2 218	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-66 738	-35 607	0	0
Resultat		57 547	549 290	8 979	126 331
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	57 547	549 290		
SUM DISPONERING		57 547	549 290		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	318 781	184 115
SUM ANLEGGSMIDLER		318 781	184 115
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	519
Forskuddsbetalte kostnader	13	417 754	12 911
Opptjent, ikke fakturert inntekt		22 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	138 930
Bankinnskudd		2 080 651	2 540 837
SUM OMLØPSMIDLER		2 520 405	2 693 197
SUM EIENDELER		2 839 186	2 877 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	12	2 371 189	2 313 641
SUM EGENKAPITAL		2 371 189	2 313 641
GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
Leverandørgjeld		644 878	386 507
Forskuddsbetalte felleskostnader		452 417	105 307
Forskuddstrekk		23 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		14 100	0
Energilavregning		-769 684	71 856
Annen påløpt kostnad		103 216	0
Annen kortsiktig gjeld		70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		467 997	563 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 839 186	2 877 312
Garantiansvar	12	796 435	1 319 434

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	4 578 006
Kabel-TV/Internett	617 866
Sum innkrevde felleskostnader	5 195 872

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Refusjoner	148 412
Nøkler/portåpnere	400
Kommunale avgifter	36 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	184 812

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 56 400.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 400 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2025 - 31.12.2024	64 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2025	92 760
Sum forretningsførsel	157 260

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	72 325
Vedlikehold VVS	14 311
Vedlikehold elektro	61 374
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	85 131
Drift/vedlikehold heis	491 436
Dører og porter	79 264
Sum vedlikehold	803 841

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	105 539
Vaktmestertjenester tillegg	36 111
Sum vaktmestertjenester	141 650

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	52 449
Renhold	428 464
Sum renhold	480 913

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	32 956
Snøbrøyting/gressklipping	24 219
Leie datasystemer	20 815
Programvare/lisenser	2 055
Nøkler og låser	857
Navnskilt og postkasser	2 833
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	6 000
Konsulenthonorar	8 910
Juridisk bistand	43 498
Annen fremmed tjeneste	21 035
Annen kontorkostnad	3 309
Kontingenter	3 100
Gave til ansatte	8 060
Øredifferanser	3
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 665
Annen kostnad	195
Sum andre driftskostnader	202 459

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 313 641
Overført til/fra egenkapital	57 547
Opptjent egenkapital 31.12	2 371 189

NOTE 12 - GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1124/2585 del er i Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2023 i Brødfabrikken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og utgjør kr 796 435.

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	195 281
Forskuddsbetalt forretningsførsel	64 500
Andre forskuddsbetalte kostnader	157 973
Sum forskuddsbetalte kostnader	417 754

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 17:47:07 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926

Trine Skarvang
Styreleder
trine2308@gmail.com
+4790077967

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.41.22

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 08:56:04 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Arben Shabani
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-1984954

Arben Shabani
Styremedlem
arben_shabani@hotmail.no
+4745808146

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.49.136.222

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 17:46:11 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Håvard Andreas Vibeto
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-25015

Håvard Andreas Vibeto
Styremedlem
thewibe@hotmail.com
+4797736055

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.73.126

Signert med Norsk BankID	28-04-2025 19:52:37 UTC
Undertegner	Dato
Returert navn fra Norsk BankID: Tore Myhrvold Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-197707	
Tore Myhrvold Styremedlem tmyhrvol@online.no +4741431209	
	Leveransekanal: E-post IP-adresse: 80.203.114.135

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Møtedato: onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 21:00 – etter årsmøtet i Sameiet
Brødfabrikken
Møtested: Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

25 andelshavere
7 fullmakter
Totalt 1701 stemmer tilstede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

4. Innkomne forslag

A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

B. Endring vedtekter § 3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

C. Endring av vedtekter § 3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

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

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasje plasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagstiller:

Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

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

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

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på

samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

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

Garasjestyrets anbefaling:

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasje plassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasje plassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan MC plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling
- 5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Benkeforslag:

Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:

Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjerner for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:

Godkjent med 1610 stemmer for, 52 mot og 39 blanke.

	Antall stemmer	Andeler FOR	Antall stemmer	Andeler MOT	Antall stemmer	Andeler BLANKE
3	23	299	4	52	3	39
7	1	187	0	0	0	0
4	1	1124	0	0	0	0
		1610		52		39

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Dagens styreleder, Trine Skarvang, er egentlig valgt som styreleder i garasjesameiet frem til 2026, men valgte under årsmøtet å trekke seg til fordel for en ny styreleder.

Styreleder velges særskilt.

Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jørgen Nygaard ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Kornelia Roppen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Styremedlem:	Jørgen Nygaard	På valg: 2026
Varamedlem:	Kornelia Roppen	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

15-05-2025 13:52:22 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med E-signere

16-05-2025 11:57:21 UTC

Undertegner

Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218

ORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken Garasjesameiet (heretter kalt sameiet)

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

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

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

§ 1. Hensikt

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

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til garasjesameiet.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

§ 3. Orden i garasjesameiet

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

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

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

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023

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

Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

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

§ 4. Brudd på ordensreglene

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

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

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

§ 5. Endring av ordensreglene

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

Sist endret ved årsmøte 04.05.2023

 Tone Gjeffes 

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BRØDFABRIKKEN

Møtedato: onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

28 seksjoner representert
6 fullmakter
Totalt 34 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Valg av tellekorps

Gjertrud Nordal og Håvard Vibeto ble valgt.

Vedtak: Godkjent

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

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

A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

C. Stemme for Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

D. Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

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

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for følgende endringer av vedtektene i garasjesameiet § 3-6:

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

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

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for følgende endringer i garasjesameiets vedtekter:

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

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

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

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

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

Forslagstiller:

Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

Forslagsstillers punkt 1) til 4) vedtas ikke.

Dersom punkt 1) til 4) vedtas, foreslår styret følgende nytt punkt 5):

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

Protokolltilførsel ønsket av Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701:

MC-plassene i garasjesameiet eies av Brødfabrikken Garasjesameie.

Benkeforslag:

Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-

plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:

Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å gi styret fullmakt til å stemme for at det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjermer for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:

Vedtatt med 29 stemmer for, tre stemmer mot og én avholdende.

I) Stemme vedrørende valg av ekstern styreleder

Forslagstiller:

Styret

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om ekstern styreleder, Eivind Schackt, i garasjesameiet.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

J) Stemme vedrørende foreslåtte tillitsvalgte

Forslagstiller:

Styret

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om valg av tillitsvalgte i garasjesameiet.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

5. Innkomne forslag

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

Forslagstiller:

Petter Nybøle, Lørenveien 55C, 0585 Oslo

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

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

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

- 1) Nei, forslaget avvises
- 2) Nei, forslaget avvises
- 3) Nei, forslaget avvises

Vedtak:

Forslagsstillers forslag punkt 1) ble ikke vedtatt. 14 stemmer for, 17 stemmer mot og 3 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 2) ble ikke vedtatt. 9 stemmer for, 20 stemmer mot og 5 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 3) ble ikke vedtatt. 8 stemmer for, 22 stemmer mot og 4 avholdende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Per Ingar Hofaker Kaarud ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer

Jelica Grande ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomité

Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Tore Myhrvold	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Varamedlem:	Jelica Grande	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

20-05-2025 09:56:41 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med E-signere

19-05-2025 15:14:00 UTC

Undertegner

Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218

Til seksjonseierne i Brødfabrikken Garasjesameie – 2025

Velkommen til årsmøte, onsdag 14.05.2025 kl. 18.xx etter årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken, i Sinsen kirke.



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

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For andelseiere har også eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?

Det kan avgis kun én stemme pr. andelseier. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie
Avholdes i Sinsen kirke onsdag 14.mai 2025 kl. 18.xx.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og en andelseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital med avdelingsavregning.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 200.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje
- B. Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass
- C. Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
- D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad og utleie av MC plassene og innlemming i sameiebrøken
- E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

6. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Sak 1 Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

- a) Adv. Erlend Glad fra Solibo forslås til møteleder.
- b) Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter deltakelse i årsmøtet og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de registrerte deltakerne og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

- c) Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.
Protokollfører: Adv. Erlend Glad.
Protokollvitne:
- d) Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital med avdelingsavregning.

Forslag til vedtak

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Styrets innstilling

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

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

Det er garasjesameiet som drifter og koordinerer all infrastruktur mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det har vært ekstremt mye arbeid i tilknyttet til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene
- Skifte av målere og overgang til EcoGuard fra Ista
- Drift og vedlikehold av ladeparken i forbindelse med nye typer Schneider-ladere, oppgradering av SW i laderne og skifte til EcoGuard fra Mer som ikke fungerte, slik at vi måtte gå videre til Wattif som operatører.
- Planlegging av betongrehabilitering

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen settes til kr. 200.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 4 INNKOMNE FORSLAG

A) Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
f) endring av vedtekter

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

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.

Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

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

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Forslag til vedtak:

Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

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

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
f) endring av vedtekter

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

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

3-6 Utleie av p-plass

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

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

Forslag til vedtak:

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

C) Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

f) endring av vedtekter

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

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under

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

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

Forslag til vedtak:**3 – 7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.**

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

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

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

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall

§7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
- d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtekter

Krav til flertall 50%

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

- (1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra *de sameiere det gjelder*: b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5

Det er på høy tid at Mc plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.

Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.

Mc plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.

Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

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

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

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

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

Juridisk vurdering innhentet fra Solibo

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

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

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

5-1 Felleskostnader	
(1)	Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
	Dette gjelder utgifter til blant annet:
a)	eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
b)	kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

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

Garasjepllassene er kjøpt av eierne. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

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

For små-plassene er det to stykker som er kjøpt inkludert i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som leier ut til interesserte.

Små-plassene er IKKE lett omsettelig

og det er svært lite sannsynlig at en eventuell fremtidig kjøper av seksjonen som «eier» to små-plasser, også er interessert i å kjøpe disse små-plassene.

1-3 Sameierbrøk	
(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:	
• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/ 2585 og til sammen	1274 /2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	187/2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585
Til sammen	2585/2585

Små-plassene er ca ¼ av arealet i forhold til garasjepllassene, men størrelsen varierer.

Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele garasjesameiet reseksjoneres. Dvs. at garasjeplassseierens andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra størrelse f.eks. 12,73 andeler til bilplasser og 3,25 til små-plasser.

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

Eksemplet har tatt utgangspunkt i den store kostnaden som er kommet i forbindelse med garasjerehabiliteringen. Ved utregning av hvor mye disse 8 plassene utgjør av totalen, blir det netto reduksjon per bilplass med kr 677 og innbetaling av kr 8 298 per småplass. Se beregning.

Reseksjonering vil eventuelt medføre kostnader til

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

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

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.

Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra

innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

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

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

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet. Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbeløp eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

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

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

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

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.

Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter ¼ av en garasjeplass og burde betale ¼ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

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

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

Forslag til vedtak fra styret:

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

Styret innstilling:

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

Sak til lavstemming

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasje plassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasje plassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkerings plassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling
- 5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

E) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:

«Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»

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

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



01 - Etablering av sykkelvask

Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.

Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.

Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.

Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.

Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.

Det må borres 2stk hull i betongvegg over brannør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	15	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneboring, 2stk 50mm+brannetting	250	2
Etablering av stikk til pumpe	250	1
Oppfølging OSEB	1	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187,368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.

Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.

Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.

Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørreunden.

De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørreundene, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er uteieboliger.

Valgkomiteen startet spørreunden i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørreundene i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.

Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.

Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameiene her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.

Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreleder, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.

Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

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

Oppgavene blir følgende:

<p>§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER</p> <p>Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår;</p> <p>Styremote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forberede saker til styremoter - Innkalle til styremoter - Avholde og lede styremoter - Føre referat fra styremoter - Fremstå utad på vegne av sameiet. <p>Årsmote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forberede saker til årsmotet - Utarbeide årsmoteinnkalling i samarbeid med forretningsfører - Skrive styrets årsberetning - Lede årsmotet <p>Styrearbeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppfølging av løpende saker. - Saksbehandling/kontakt med sameierne - Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater - Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett - Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig - Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom - Oppmøte ifm. moter, befaringer, og foreta bestillinger etc. - Følge opp løpende med vaktmester - Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte - Følge opp sameiets forsikringssaker - Ivareta styret og sameiets HMS ansvar - Gjennomføre styre- og årsmotevedtak <p>§ 3 AVTALENS TILLEGGSPPGAVER</p> <p>Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmotevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.</p> <p>For slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.</p>
--

Styrets vurdering

Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. Vi har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.

Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis, som bør over på kjøpte tjenester.

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

Styrets anbefaling

Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A)	Som styreleder foreslås: Eivind Schackt, Bygdønesveien 26, 0286 Oslo, ekstern styreleder.	1 år
B)	Som styremedlem foreslås: Per Ingar Hofaker Kaarud, Lørenvangen 5 Jørgen Nygaard, Lørenvangen 5	Ikke på valg 1 år
C)	Som varamedlem foreslås: Kornelia Roppen, Lørenveien 55b Trine Skarvang, trekker seg som styreleder, men fortsetter som varamedlem ut valgperioden.	1 år 1 år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen foreslås:	
----	--	--

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Anne-Cathrine Aars	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Christopher Andre Bjørndalen	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Per Ingar Hofaker Kaarud	Lørenvangen 5
Varamedlem	Bjørn Harestad	Lørenvangen 1
Varamedlem	Sanel Colic	Lørenvangen 1

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Generelle opplysninger om Brødfabrikken Garasjesameie

Brødfabrikken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund som et tingsrettslig sameie med organisasjonsnummer 919305835, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Lørenveien 55

Gårds- og bruksnummer:

424 7

Brødfabrikken Garasjesameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Solibo Home

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

Sameiebrøk

Sameiet er delt inn i andeler, som fordeler seg som følgende

- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/2585 andeler
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53, andel 187/2585
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken, andel 1124/2585

Styrets arbeid

Styrets beretning til årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie 2024

Styrets aktivitet i perioden	17
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024	18
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025	18
Generell drift.....	18
Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS	19
Betongrehabilitering.....	19
Prosjektets faser:.....	19
Dører	20
UNLOCK-appen	20
Garasjeport.....	20
Snøsmelteanlegg.....	20
Sopp	20
Vann i garasjen.....	21
Vask av garasjen	21
Innkjøring til garasjen	21
Oppgradering av Lørenveien til miljøgate	22
Elbil-ladebokser	22
Avregning el-billading	22
Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)	23
Vann og varme EcoGuard	23
Utført vedlikehold/arbeider i garasjen	23
Framtidig vedlikehold.....	24
Helse, miljø og sikkerhet - HMS	24
Dugnad.....	24
Kurs	24
Lørenveien 53.....	24
Ny forretningsfører - Solibo.....	25

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har per 14.5.2024 hatt 17 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, møter med Sameiet Lørenveien 53, møter med forretningsfører Solibo og mange arbeidsmøter, befaringer og oppmøte pga. service, betongrehabiliteringen og diverse prosjekter m.m. Antall saker er stort og noen saker behandles over mange styremøter i en lengre periode.

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

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom andelseiere og styret.

Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til garasje@brodfabrikken.no

Det er meget viktig at **all utleie** meldes til styret og forretningsfører, både fordi det er lovpålagt i hht våre vedtekter og fordi alle beboere må motta viktig og nødvendig informasjon og kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om betongrehabilitering av garasjen. Styret i garasjesameiet har fullmakt til nødvendig vedlikehold, men valgte allikevel å løfte saken opp til beslutning på ekstraordinært årsmøte. Forut for det ekstraordinære årsmøtet ble det gjennomført et beboermøte med gjennomgang av betongrehabiliteringen.

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De representerte 25 signaturer/garasjeplasser. Det tilsvarer $25 \cdot 13 = 325$ andeler av totalt 2585. Saken var at de krevde omgjøring på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.

Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.

I den sammenhengen fikk styret gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen. Styret innhentet også mange referanser på Polyurea, produktet som skulle brukes. Alle med positiv tilbakemelding og anbefaling.

Ekstra kostnader

Kravet fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon medførte store ekstra kostnader for sameiet. Det var til vurderinger fra konsulentfirmaet Multiconsult, arbeid og deltagelse på årsmøtet fra våre prosjektleder PX Consult og juridiske vurderinger og deltagelse fra advokater fra Solibo og Deloitte.

Ekstra kostnader betongrehabilitering	
Type kostnad	Beløp
Konsulent og 3. part vurdering	101488
Advokat Deloitte og Solibo, ca juridiske vurderinger, møteledelse	114000
Leie av Sinsen kirke mm ca	5000
	220488

Generell drift

Driften av Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie på grunn av at all infrastruktur og tekniske rom er i garasjen/etg. -1. Brødfabrikken Garasjesameie blir derfor første kostnadssted for belastning. Disse kostnadene dekkes så av både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 ved månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie for deretter senere avregninger. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å være god.

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Styret sendte reklamasjon på utførelsen av betongdekket Unok en gang med grunnlag i Betongrapporten fra OBOS Prosjekt. Vi krevde utbedring:

1. Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) For å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt et tett belegg på betongdekke.
2. Støpe fall i bunndekket som leder vannet vekk fra vegg og brannjør.
3. Lokale utbedringer hvor det gjennomføres en forenklet mekanisk reparasjon av betongskader, riss og sprekker før det installeres KB i bunn av søyler og vegger.
4. Etablere hulkil og vannskjerm (tett overgang mellom gulv og veggskiver/søyler) slik at klordholdig vann i fremtiden ikke kommer til disse områdene.

Sameiet reklamerer derfor på utførelsen av betongarbeidene i garasjen som vi mener må ha mye lengre levetid enn 6 år.

Bunde Bygg avviser reklamasjon for de mener det er altfor sent å komme med dette nå, mer enn seks år etter overtakelse. Kravet er også foreldet.

Vår adv. Kluge sier at det er betydelige utfordringer med å fremme kravet mot Bunde Bygg etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen og særlig i lys av at alle krav knyttet til garasjeanlegget ble frafalt ifm. avtalen om utvidet garanti på fasadene (hvor tematikken som det nå er reklamert mot var oppe).

Det var drypp inn i garasjen i 2024, men etter at alle sandfangerne ble rensset har det ikke forekommet mer vann inn i garasjen.

Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023.

Prosjektet rehabilitering er et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse og prosjektledelse for selve gjennomføringen av prosjektet.

PX Solution ble valgt til vår prosjektleder. Det ble sendt ut anbudsinnbydelse på selve betongrehabiliteringen i september 2024. Minor vant anbudet og startet opp 22. april 2025. Scanning av gulvet i garasjen ble utført 31. mars 2025 av Plankompaniet, for å avdekke høydeforskjellene slik at avrettingen skulle bli så god som mulig og forhindre vanddammer under bilene.

Minor foretok initiert innvendig ved garasjenedkjøring for å hindre at vann trenger opp i overgangen mellom dekket og vegg på begge sider ved porten. Minor utførte også etablering av hulkiller i overgang mellom rampe og vegger på begge sider i uke 15 i hht planen.

Prosjektets faser:

Faser	Aktivitet	Estimert framdrift
Fase 00:	Anbudsinnbydelse etter prosjektleder/administrasjon PX Solutions ble valgt.	Utført april 2024
Fase 1:	Tilbudsmateriale. Utforme anbudsinnbydelse for betongrehabiliteringen.	Utført høst 2024.
Fase 2A:	Sende ut anbudsinnbydelse, vurdere tilbydere og anbefale tilbyder. Innstilling til styret.	Utført desember 2024
Fase 2B:	Kontrahering. Inngikk avtale om gjennomføring av betongrehabiliteringen med MINOR	Utført februar 2025
Fase 3A:	Forberedelser til utførselsperioden.	Utført mars/april 2025
Fase 3B:	Betongrehabilitering	Oppstart 22. april 2025 Antatt ferdig 6.6.2025

Fase 4:	Oppfølging etter overtagelse.	Utføres høst/vinter 2025 og vinter 2026.
---------	-------------------------------	--

Prosjektet inneholder rehabilitering av både betongdekket, vegger, søyler og hulkiler. (Hulkil overgangen mellom gulv og vegg/søyler). Det blir etablert ett vanntett belegg på gulvet av Polyurea som går opp på veggen og søylene for å tette og beskytte betongen. Det er gjort endel avretting av dekket, slik at de stedene hvor det samlet seg vanndammer inn mot veggen, bør nå sige inn mot midten i kjørebane. Dør og rampe inn til oppgangen Lørenveien 55c er hevet 5 cm med avretting pga universell utforming.

Styret var klar over at det ville bli en utfordring med parkering under rehabilitering. Styret hadde derfor inngått avtale med leie av parkeringsplasser hos OnePark i Lørenlunden parkeringshus og i Karvesvingen 6. Aimo i bl.a. Økern senter ville ikke inngå avtaler med sameiet, men de har mulighet for å inngå vanlige individuelle parkeringsavtaler.

Dører

Vi opplever stadighet at det er feil på dørautomatikken og disse blir utbedret fortløpende. Det oppstår jevnlig feil på de samme dørene. Styret følger hele tiden opp mot Certego som har kontrollen og vedlikehold av dørene våre. Garasjesameiet har ansvaret for 36 av sameienes 44 dører.

Døren til Lørenveien 55c fra garasjens lille del, blir byttet ut med ny dør som er 5 cm lavere og dørterskelen blir hevet 5 cm. Det blir støpt rampe på begge sider av døren for universell utforming. Årsaken var at det var feil i byggkonstruksjonen med terskel som var i flukt med garasjegulvet slik at vannet rant bort til dørkarmen og inn i gangen. Døren og dørkarmen rustet. I forbindelse med betongrehabiliteringen i garasjen, skulle det bli avretting fra veggen og utover og terskelen ville blitt liggende under nivået til garasjegulvet.

UNLOCK-appen

Digital nøkkel (OBOS-nøkkelen) ble montert på 6 dører i garasjesameiet og 5 i Sameiet Brødfabrikken. Dette er et app-basert system som bruker Unlock-appen. Bruk av appen ved åpning av dører avlaster systemet med albueåpnerne.

Garasjeport

Dagens system for å åpne porten er via 2G-nettet. 2G-nettet var planlagt avviklet i 2025, men er nå utsatt til august 2025. Det er Telia som er vår leverandør. Vi har derfor installert nytt system i 2024. Styret har inngått avtale med Parqio, som er en app for åpning av garasjeporten. For de som har fjernkontroller, vil disse fortsatt fungere. For beboere i Sameiet Lørenveien 53 er administrasjon av tilgang ikke avklart.

Vi har per nå følgende systemer for åpning av garasjeporten

- Ringe opp garasjeporten. Det vil settes opp et nytt nummer som det skal ringes til i løpet av sommeren 2025.
- Fjernkontroll for åpning
- Parqui-appen
- Unlock-appen

Snøsmelteanlegg

Sameiet har snøsmelte-anlegg i nedkjøringen til garasjen.

Det er absolutt nødvendig å ha varmen på om vinteren for å forhindre at biler sklir inn i garasjeporten. Snøsmelte-anlegget er en stor månedlig kostnad på kr 10-15.000 per måned avhengig av værforhold og strømprisen.

Sopp

Det er dårlig sirkulasjon av luften og derfor har det stedvis dannet seg sopp bl.a. både i tak og vegger i lille garasjedel, rundt innsatsdøren ved Lørenveien 55c og rundt nedløpsrørene i taket i

store del. Det ble utført rensing og spesialvask i 2024. Det har ikke dannet seg sopp i lille del etter dette. Styret følger dette nøye, og vil gjennomføre spesialvask etter behov.

Det ble utført vask rundt nedløpsrørene i april 2025.

Styret var i kontakt med GK, vår leverandør for ventilasjon, for å få tilbud på ytterligere tiltak for om mulig å bedre luftsirkulasjonen i garasjen. Vi fikk tilbud på å montere avtrekksvifter eller avfukter, men kostnaden er meget høy både for installasjon og drift, så styret har vurdert at dette ikke er nødvendig. Spesialvask foretrekkes.

Vann i garasjen

Sameiet har problemer med at det samler seg mye vann i garasjen. Vannet kommer fra våte biler og biler med snø på tak og i hjulbuer. Dette problemet har veldig mange garasjeanlegg på grunn av at byggeforskriftene ikke krever avløp i garasjer. Det har vært lite snøfall i vinter, slik at det er få ganger det har blitt mye vann. Vannet har blitt sugd en gang i løpet av vinteren. Vi har satt opp ventilasjonssystemet til 18 grader for å se om det bedrer opptørking av vann.

Vask av garasjen

Styret gjennomførte vask av garasjen våren 2024. Det er betydelig mindre skitt som kommer ned i garasjen etter at anleggsarbeidet i både Lørenveien og Gregers kvartal er ferdig.

Styret forventer alltid at alle garasjeplassere sørger for **at bilen og alt annet på plassene er fjernet** innen oppgitte tidspunkt for oppstart av garasjevask. Dette gjelder også for de som leier ut sine plasser at de sikrer at informasjon rundt nødvendig flytting av biler blir gitt til sine leietagere.

De bilene som står igjen etter oppstart for bl.a. garasjevask eller i annen sammenheng, får tilsendt faktura på merkostnaden eieren påfører sameiet..

Styret erfarer at den informasjonen som sendes ut fra garasjesameiet ikke når ut til alle beboere.

Styrene i *Sameiet Brødfabrikken* og *Sameiet Lørenveien 53* må sørge for å sende ut informasjonen de mottar fra garasjesameiet videre til sine beboere via sine egne kanaler.

Siden noen beboere ikke har tillatt digital kommunikasjon, ikke leser informasjonen og er leietakere som ikke mottar informasjon, må faktisk styret henge opp lapper på alle dører i sameiene.

Styret gjør oppmerksom på at det foretas vask av garasjen hver vår og høst, slik at dersom noen skal reise bort i lengre perioden, bør vedkommende ta ansvar i denne sammenheng.

Ref Vedtektene §4-2 (3) Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen.

Vi har ikke vasket garasjen denne våren pga betongrenovasjonen som vil medføre helt ren garasje.

Innkjøring til garasjen

I forbindelse med opparbeidelse av Lørenveien til miljøgate, har kommunen hevet nivået til fortauet ved vår nedkjøring. Det har medført at vannet renner nedover vår nedkjøring og ikke utover fortauet og nedover veien.

Styret har klaget til Bymiljøetaten på dette, men har fått avslag på at det er et problem.

Styret har besørget å legge en asfaltpløse på hjørnet av nedkjøringen, som leder vannet ut på fortauet og bort fra vår nedkjøring.

Bymiljøetaten har etablert avkjøringer fra Lørenveien som er veldig smale. Det har medført at bilene kjører inn/ut på de store kantsteinene og ikke på de nedsenkede kantsteinene i midten. Både styret, styrene i de andre sameiene nedover Lørenveien og Renovasjonsetaten har klaget til Bymiljøetaten på de smale avkjøringene. Det medførte befaringer og etaten etterkom behovet. De har skåret av en kantstein på hver side slik at innkjøringene har blitt litt bredere. Det er fremdeles ganske smalt, så styret har sørget for at det ble lagt en skrå asfaltpløse på hver side, slik at kantene ikke ble så skarpe. Disse ble skrapet bort av brøytebilene i vinter, så det må årlig legges på ny asfalt.

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate ble ferdig til sommeren 2024. Arbeidet har medført store ulemper for beboerne ved inn og utkjøring av garasjen. Veistandarden ble dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret måtte jevnlig påminne nabokontakten i prosjektet om å utbedre hullene i veien. Styret har opplevd at kommunikasjonen med nabokontakten har blitt dårligere, og vanskelig å få kontakt. Det har vært store forsinkelser.

Elbil-ladebokser

Sameiet har hittil installert gammel type Schneider ladebokser. Disse har gått ut av produksjon og styret har inngått avtale om å installere nye type ladeboksene fra Schneider, EVlink Pro AC.

Både gamle og nye bokser kan avleses både av MER og vår nye leverandør Wattif. Styret vil følge med på brukserfaringer med Wattif. Det skjer utvikling av plattformen som Wattif bruker, og når det kommer nye hensiktsmessige løsninger, vil styret vurdere om disse skal tas i bruk for sameiet.

Våre ladebokser har en levetid på 7-10 år. Noen ladebokser har allerede røket, slik at det har blitt installert ny boks. Garasjeplasseiere med ladebokser må forberede seg på å måtte skifte ut sin ladeboks i de nærmeste årene, og kostnaden må dekkes av garasjeplasseieren.

Avregning el-billading

Garasjesameiets parkeringsplasseiere med el-bil-lader fikk månedlig avregning på forbruk fra MER. MER hadde månedlig fakturering i hht *pris fastsatt av styret*. Styret måtte vurdere prisen ut fra gjennomsnittlige priser de foregående måneder/året med påslag av de administrative kostnader som påløper sameiet for avregning gjennom MER. Det var et komplisert regnestykke med mange variabler pga. både variable priser, effektledd og statsstøtte i hht timepris i spotmarkedet, administrative kostnader for avregninger m.m.

MER hadde vært operatør av ladeparken siden oppstart i 2017. De har fungert bra for brukerne, men de har vært vanskelige å kommunisere med for både styret og for vår elektromontør Assemblin ved installasjon av nye ladere og driftsproblemer.

MER hadde ikke oppgradert sitt tekniske utstyr til å motta signaler fra nye type ladeboksene fra Schneider. En av de nye laderne var ute av drift fra desember 2023 til august 2024, og en annen fra mai til august 2024. Ytterligere flere nyinstallasjonen av ladere lot styret ligge på vent, til systemet i ladeparken kom i stabil drift.

Våren 2024 inngikk styret avtale med EcoGuard for å overta ladeparken samtidig som EcoGuard overtok målinger av vann- og varmeforbruk. Målinger av vann- og varmeforbruk ble satt i gang september 2024.

Med EcoGuard ville kostnaden for el-billading avregnes mot gjennomsnittspris i tillegg til fastledd og nettleie, og påslag av faktiske administrative kostnader.

Ved overgang til EcoGuard oppsto det mange problemer.

- Det viste seg at software (SW) inne i alle laderne ikke hadde vært oppdatert siden installasjon, de eldste fra 2017. Alle laderne måtte oppdatert med nyeste versjon av SW for at de skulle kunne driftes og leses av i det nye systemet hos EcoGuard.
- Det viste seg deretter at de hadde lovet mer enn de kunne holde. EcoGuard er ikke en ladepark-operatør, men bare formidler av forbruk til fakturerer. Det fungerte derfor ikke.
- Til slutt måtte styret beslutte å kansellere delen av avtalen med EcoGuard for ladeparken. Da viste det seg at Assemblin hadde inngått avtale med ladeparkoperatør Current, for at ladeparken skulle fungere. Dette var ukjent for styret, og Assemblin sa at de skulle ta den kostnaden på sin kappe. Styret erfarte da at ladere må alltid være knyttet til en driftsoperatør for å fungere.
- Styret inngikk driftsavtale med Wattif i januar 2025.

Siden EcoGuard ikke hadde fungert, hadde det heller ikke blitt fakturert ladeforbruk ut til garasjeplasseierne siden august 2024. Assemblin ble engasjert til å lese av alt forbruket fra september 2024 til februar 2025, og dette forbruket ble fakturert februar 2025. Deretter overtok Wattif som har et helt annet system for avregning av forbruk, ved at hver enkelt bruker inngår en avtale med Wattif i Wattif-appen, og de blir månedlig belastet.

Prisen for lading er løpende spottpris pluss et driftspåslag for ladeparken på p.t. 100 øre. Påslaget vil bli fulgt opp for å sørge for at det er stort nok i forhold til driftskostnadene til ladeparken.

Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)

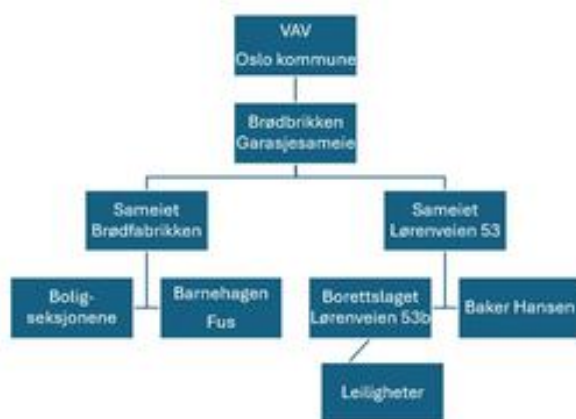
Hele infrastrukturen til Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53, går gjennom garasjesameiet i etg. -1. Derfor har alle avregninger betydning for Brødfabrikken Garasjesameie. Brødfabrikken Garasjesameie eier vannmålerne i seksjonene i boligsameiene.

Garasjesameiene betaler ca. kr 900 000 i året i vann- og avløpskostnad (VAV) for alt vannforbruk, til Oslo kommune for boligene. Oslo kommune har varslet store økninger i VAV i årene framover. Denne kostanden blir fordelt ut fra garasjesameiet til boligsameiene i henhold til totalmålere for hvert boligsameie.

Det har tidligere år vært et stort puslespill med å få til riktige avregninger til både boligsameiene og næringsvirksomhetene Baker Hansen og FUS. I 2024 monterte boligsameiene nye målere for kaldt- og varmt vann og fjernvarme i alle seksjoner. slik at vi nå kan lese av forbruket til all enhetene. Avregningen i år har derfor gått veldig greit, og sluttoppgjør avregnet mot A-konto innbetalinger fra boligsameiene er gjennomført. Heretter blir VAV til Oslo kommune fordelt på virkelig forbruk og ikke sameierbrøken.

Det har vært mye kluss med EcoGuard for å få målinger og avregning i system, men nå fungerer dette på månedlig basis i boligsameiene. Garasjesameiet får deretter totalene fra hvert boligsameie.

Oslo kommune vil fortsatt kreve måleravlesninger på inntaksmålerne til sameiet, og vi må sette opp totalavregning mellom boligselskapene etter at vi har mottatt slutfaktura på VAV fra kommunen.



Vann og varme EcoGuard

Nye målere både i alle boligseksjoner og nede i garasjen ble montert i september/oktober 2024. De er nå i full gang med målinger og overføring av faktureringsgrunnlag til Solibo. Vi får månedlige avregninger, og det er slutt med a konto innbetalinger for vann og varme.

Prisen på de respektive er:

- Kaldtvann: kun VAV til Oslo kommune på kr 72,62 per kvm vann fra 1.1.25
- Varmtvann: 95% av spottpris på energi i måneden pluss VAV på kr 72,62 per kvm
- Varme/fjernvarme: 95% av spottpris på energi

Utført vedlikehold/arbeider i garasjen

Garasjesameiet har utført følgende vedlikehold:

- Støvsugning av bodganger
- Vask av garasjen
- Fjerning av vann
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Betongrehabilitering pågår
- Hevet dør til Lørenvangen 55c

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år

Helse, miljø og sikkerhet - HMS

Styret i garasjesameiet har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og installasjoner, og brannsikring. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført det siste året:

- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS/sprinkleranlegg med lyd-/klokkestest høsten 2024, med dokumentasjon.
- Kontrollrunder i bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen gjennomføres av styret.
- Vaktmester utfører ukentlige kontroller av tekniske rom og installasjoner.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr i garasjen, felles tekniske rom i garasjen og bodganger, gjennomført av Brannservice AS (i oktober).
- Norsk Heiskontroll utførte kontroll av alle heisene i februar 2025. De var fornøyd med vedlikeholdet vårt, men oppdaget at varslingssystemet ikke fungerte i Lørenveien 55b. Det er nå utbedret.

Det oppdages stadig gjenstander i bodgangene og på garasjeplassene, som ikke er tillatt i hht. brannforskrifter, vedtekter og husordensregler, eller som er godkjent av styret. Vaktmester vil fjerne disse gjenstandene.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 16. september. Det ble vasket av alle horisontale flater og enheter i garasje.

Kurs

Styret har ikke deltatt på kurs i driftsåret.

Lørenveien 53

Lørenveien 53 ble tidligere eiet av Lille Oslo Eiendom under betegnelsen Sameiet Lille Brødfabrik. For tre år siden solgte Lille Oslo Eiendom seg ut og dannet Sameiet Lørenveien 53 med to seksjoner Baker Hansen og Borettslaget Lørenveien 53B.

Borettslagets 27 andelseleiligheter sammen med én næringsdel, Baker Hansen, utgjør Sameiet Lørenveien 53. Borettslaget eier parkeringsplasser i Garasjesameiet Brødfabrikken, som er tildelt de andelseierne som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass.

Styret har hatt møter og jevnlig kommunikasjon med Sameiet Lørenveien 53.

Ny forretningsfører - Solibo

Sameiet gikk over fra forretningsfører OBOS til Solibo fra 1.7.2024.

Det var veldig mye arbeid for styret i mai/juni for å forberede overgangen fordi alle dokumenter, fakturaer og regnskapsbilag ville bli igjen hos OBOS og ikke overført til Solibo.

Allerede ved første fakturering av felleskostnader for garasje- og MC-plassene, ble det utført feil. Vi ble tildelt en forvalter som utførte feil etter feil, og som ikke gjorde de oppgavene som skulle utføres, og som ble avtalt at skulle gjøres.

Styret har hatt tre fysiske møter i Solibos kontorlokaler og ett på vårt styrerom, og flere digitale møter samt veldig mange telefonsamtaler med både forvalter, regnskapsmedarbeider, ny forvalter, regnskapsleder og Solibos advokat/leder.

Til slutt skrev styret oppsigelsesbrev på forvalteren til ledelsen, med krav om ny forvalter. Det har de etterkommet. Vår nye forvalter arbeider hardt for å rette opp i alle feil og følgefeil som ble utført de første månedene.

Solibo har også vært uheldige ved at OBOS ikke avsluttet årsregnskapet for 2023, før de overførte oss til Solibo. Det har medført ekstraarbeide og mye letearbeid for å rydde opp i avregninger og avstemminger mellom garasjesameiet og begge boligsameiene.

Sameiet gikk over til EcoGuard fra Ista fra september måned, for å måle både kaldt- og varmtvann, og fjernvarme. Det ble installert nye målere både i alle eierseksjonene og på rørene i garasjen. Det har vært store forsinkelser fra EcoGuard, med å overføre forbruksinformasjon til Solibo slik at de kunne fakturere seksjonseiere. I februar 2025 kom første avregning for september-desember. Deretter har det kommet månedlige forbruk på fakturaen.

Garasjesameiet får fakturaene på forbruk strøm og fjernvarme fra Hafslund Celsio og Fortum, og fakturerer videre til boligsameiene, som igjen fakturerer seksjonseiere. Styret oppdaget at det var et stort umålt forbruk og det viste seg at det ikke var installert målere hos Baker Hansen. Det er nå rettet opp og de ble etterfakturert for alt sitt forbruk.

Alle slike avvik medførte veldig mye arbeid fra styrets side, for å finne ut hva som er feil og deretter få ryddet opp i dem.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes i nettportalen til IF. Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oslo, 05.05.2025

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang /s/

Anne-Cathrine Aars /s/

Christopher Andre Bjørndalen /s/

Per Ingard Hofaker Kaarud /s/

Årsregnskap 2024

for

Brødfabrikken Garasjesameie

Orgnr: 919 305 835

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	733 139	423 431
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-221 913	309 709
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-221 913	309 709
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	511 226	733 139
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 307 732	1 362 083
Kortsiktig gjeld	796 505	628 944
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	511 226	733 139

Brødfabrikken Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 562	1 479 444	2 251 944	2 170 500
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 252 979	219 490	232 000	942 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 755 541	1 698 934	2 483 944	3 112 500
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	28 200	14 100	28 200	28 200
Styrehonorar	5	200 000	100 000	200 000	200 000
Forsikring		34 269	32 028	36 000	38 000
Forretningsførsel	6	42 125	44 173	45 500	60 000
Revisjon		2 528	12 605	16 960	14 000
Kommunale avgifter		1 040 928	4 423	990 000	1 032 000
Energiføring		298 726	421 361	405 000	425 000
Vedlikehold	7	1 144 113	578 940	496 400	570 000
Vaktmestertjenester		0	0	0	150 060
Renhold		0	0	0	50 000
Andre driftskostnader	8	217 343	192 027	153 000	296 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 008 231	1 399 658	2 371 060	2 863 460
DRIFTSRESULTAT		-252 690	299 276	112 884	249 040
FINANSINNEKST/-KOSTNAD					
Finansinntekter		31 156	11 029	0	0
Finanskostnader		379	597	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		30 777	10 432	0	0
Resultat		-221 913	309 709	112 884	249 040
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-221 913	309 709		
SUM DISPONERING		-221 913	309 709		

Brødfabrikken Garasjesameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		249 161	363 857
Forskuddsbetalte kostnader	10	52 842	17 135
Andre kortsiktige fordringer		211 993	-7 828
Bankinnskudd		793 736	988 919
SUM OMLØPSMIDLER		1 307 732	1 362 083
SUM EIENDELER		1 307 732	1 362 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	511 226	733 140
SUM EGENKAPITAL		511 226	733 140
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 140
Leverandørgjeld		111 549	86 278
Brenselregnskap		363 072	523 526
Annen påløpt kostnad		274 589	0
Annen kortsiktig gjeld		48 074	0
Mellomregning utlegg		-778	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 505	628 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 732	1 362 083

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Brødfabrikken Garasjesameie

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	1 233 144
Garasjer	251 693
Ladeboks	17 725
Sum innkrevde felleskostnader	1 502 562

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	214 296
Elektrisitet	4 000
Kommunale avgifter	1 034 613
Annen inntekt	70
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 252 979

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
 Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

NOTE 5 - STYREHONORAR
 Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	19 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2024	22 625
Sum forretningsførsel	42 125

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	18 065
Vedlikehold VVS	142 128
Vedlikehold elektro	129 624
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	78 256
Vedlikehold brannsikring	416 353
Vedlikehold parkering/garasje	7 500
Dører og porter	30 451
Betongrehabilitering	321 736
Sum vedlikehold	1 144 113

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kjersten Oestreg
kjersten.oestreg@solibo.no

Leveringskanal: E-post

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med Norsk BankID

30-04-2025 11:19:32 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926Trine Skarvang
Styremedlem
trine2308@gmail.com
+4790077967Leveringskanal: E-post
E-post: 89.5.192.190

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 11:14:25 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Anne-Cathrine Aars
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-184208Anne-Cathrine Aars
Styremedlem
trine.aars@gmail.com
+4792458016Leveringskanal: E-post
E-post: 80.203.121.241

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 20:47:44 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Christopher A Bjørndalen
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-178813Christopher Andre Bjørndalen
Styremedlem
cbjorndalen@gmail.com
+4792642081Leveringskanal: E-post
E-post: 89.5.189.120

wt 30-04-2025 11:19:32 UTC

Oneflow ID 10597435 Page 7 / 8

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 14:37:19 UTC

Undertegner

Dato

Returert navn fra Norsk BankID: Per Ingerd Hofteker Kaarud
Returert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-806788Per Ingerd Hofteker Kaarud
Styremedlem
peringerkaarud@gmail.com
+4792689507Leveringskanal: E-post
E-post: 89.5.189.201

Brødfabrikken Garasjesameie

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 150
Renovasjon	1 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	57 926
Driftsmaterialer	12 653
Programvare/lisenser	9 248
Infrastruktur elbil-lading	81 195
Juridisk bistand	28 401
Kontorrekvisita	3 396
Annen kontorkostnad	1 425
Telefon	3 142
Gaver	5 030
Servicekostnad	5 175
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 771
Sum andre driftskostnader	217 343

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	733 139
Overført til/fra egenkapital	-221 913
Opptjent egenkapital 31.12	511 226

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	22 512
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 330
Sum forskuddsbetalte kostnader	52 842

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Garasjeplasser

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	269 418
Annen driftsrelatert inntekt	2	218 366
SUM DRIFTSINNEKTER		487 784
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		13 898
Styrehonorar		98 569
Forsikring		16 889
Forretningsførsel		20 760
Revisjon		1 246
Kommunale avgifter		0
Energi/fyring		0
Vedlikehold	3	312 275
Andre driftskostnader	4	114 095
SUM DRIFTSKOSTNADER		577 732
DRIFTSRESULTAT		-89 948
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD		
Finansinntekter		15 235
Finanskostnader		146
RESULTAT FINANSPOSTER		15 089
Resultat	5	-74 859

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Sameiet Brødfabrikken

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	1 005 912
Annen driftsrelatert inntekt	2	792 716
SUM DRIFTSINNEKTER		1 798 628
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		12 262
Styrehonorar		86 963
Forsikring		14 901
Forretningsførsel		18 317
Revisjon		1 099
Kommunale avgifter		792 716
Energi/fyring		246 091
Vedlikehold	3	696 627
Andre driftskostnader	4	88 419
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 957 394
DRIFTSRESULTAT		-158 766
FINANSINNEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		13 441
Finanskostnader		197
RESULTAT FINANSPOSTER		13 244
Resultat	5	-145 522

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Sameiet Lørenveien 53

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	227 232
Annen driftsrelatert inntekt	2	241 897
SUM DRIFTSINNEKTER		469 129
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		2 040
Styrehonorar		14 468
Forsikring		2 479
Forretningsførsel		3 049
Revisjon		183
Kommunale avgifter		241 897
Energi/fyring		52 635
Vedlikehold	3	135 210
Andre driftskostnader	4	14 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		466 790
DRIFTSRESULTAT		2 339
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD		
Finansinntekter		2 236
Finanskostnader		36
RESULTAT FINANSPOSTER		2 200
Resultat	5	4 539

	Garasje- plasser	Sameiet Brødfabrikk en	Sameiet Lørenveien 53
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Innkrevde felleskostnader	0	1 005 912	227 232
Garasjer	251 693	0	0
Ladeboks	17 725	0	0
Sum innkrevde felleskostnader	269 418	1 005 912	227 232

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT			
Elbillading	214 296	0	0
Elektrisitet	4 000	0	0
Kommunale avgifter	0	792 716	241 897
Annen inntekt	70	0	0
Sum annen driftsrelatert inntekt	218 366	792 716	241 897

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD			
Vedlikehold bygninger	6 747	10 328	990
Vedlikehold VVS	4 772	115 456	21 899
Vedlikehold elektro	31 916	80 491	17 216
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	50 645	22 746	4 865
Vedlikehold brannsikring	37 123	314 468	64 763
Vedlikehold parkering/garasje	7 500	0	0
Dører og porter	15 008	13 241	2 203
Betongrehabilitering	158 564	139 897	23 274
Sum vedlikehold	312 275	696 627	135 210

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER			
Lokalleie	1 025	2 971	154
Renovasjon	0	1 508	323
Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	47 720	10 207
Driftsmaterialer	5 734	6 612	307
Programvare/lisenser	1 977	6 980	290
Infrastruktur elbil-lading	81 195	0	0
Juridisk bistand	13 996	12 349	2 056
Kontorrekvisita	1 030	2 216	151
Annen kontorkostnad	702	620	103
Telefon	1 549	1 366	227
Gaver	2 479	2 187	364
Servicekostnad	2 550	2 250	375
Øredifferanser	0	0	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	1 858	1 640	273
Sum andre driftskostnader	114 095	88 419	14 830

NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital 1.1	379 727	242 088	111 324
Ikke avdelings-fordelt	-6 071	0	0
Overført til/fra egenkapital	-74 859	-145 522	4 539
Sum annen egenkapital	298 797	96 566	115 863

Andel av egenkapital 1.1	58,45 %	18,89 %	22,66 %
---------------------------------	----------------	----------------	----------------

HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

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

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

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

§ 1. Hensikt

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

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

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

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

a. Arrangementer

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

Overdreven festing ansees som mislighold.

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

b. Balkong, terrasse, veranda o.l.

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

c. Grilling

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

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

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

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

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

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

§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer

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

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallspose. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

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

§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.

Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.

Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.

Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken Garasjesameie.

Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf. § 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

§ 9. Fasadeendringer

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

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

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

§ 10. Solskjerming

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.

Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.

På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.

Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.

Seksjonseiere kan montere mindre utkragning ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

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

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

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

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

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

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

§ 12. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- ❖ Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- ❖ Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- ❖ Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- ❖ Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- ❖ Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

§ 13. Utleie og eierskifte

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

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

§ 14. Brudd på husordensreglene

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

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

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

§ 15. Endring av husordensreglene

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



Vedtekter for BRØDFABRIKKEN DRIFTSSAMEIE OG GARASJE

Organisasjonsnr. 919 305 835

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

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn

- (1) Sameiets navn er Brødfabrikken driftssameie og garasje
- (2) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.424 bnr. 7, i Oslo kommune heretter kalt garasjeeiendommen

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder (inkl. låsbar sykkel bod), frittstående stativer for sykkelparkering og tekniske rom (7 stk.).
- (2) Garasjeeiendommen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Disse er omtalt som ideell andel.
- (3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseiere og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:
 - 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen **1274 /2585**
 - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268, **187/2585**
 - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269, **1124/2585****Til sammen 2585/2585**

§2 Rettslig disposisjonsrett

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

- (2) Enhver rettslig disponering av en ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av en ideell andel er Bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som den ideelle andelen er knyttet til.
- (3) Andelseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres ideelle andel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass iht. § 3 pkt. 3-8 under.



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

3-1 Rett til bruk

- (1) Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (2) Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. 3-2, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasje anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, iht. vedtatte ordensregler. Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet.
- (3) All ferdsel i garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Brudd på regelen medføre kontrollavgift i h.h.t. statens satser uestedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.
- (4) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene, se pkt.3-6. Det er heller ikke tillatt å drive med blant annet bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i garasjeeiendommen. For øvrig vises til vedtatte ordensregler.
- (5) Eier av p-plass skal vedlikehold sin tildelte plass slik at skader på tildelt p-plass, fellesarealene og andre p-plasser forebygges, og slik at de øvrige andel-eiere slipper ulemper.

3-2 Midlertidig enerett til parkeringsplass

- (1) En ideell andel, angitt i tinglyst skjøte, gir midlertidig enerett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom.
Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på p-plassen.
- (2) Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/andelene.
- (3) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede har en ideell andel til en parkeringsplass i sameiet.



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

3-3 Kjøp og salg

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

3-4 Fellesareal

- (1) En ideell andel-eier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) En ideell andel-eier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder blant annet tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg, egen ladestasjon, stikkontakt og belysning.
- (4) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører.
Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-5 Ordensregler

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

3-6 Utleie av p-plass

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

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



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

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.
- (2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.
- (3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk
- (4) Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrerer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

3-8 Mislighold

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

§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Ideell andel-eier plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Jf. (5) pkt. 3-1 og se for øvrig lov om eierseksjon §32
- (2) En ideell andel-eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal vedkommende erstatte tap dette påfører andre eiere og sameiet iht. lov om eierseksjon §34

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

- (1) Styret plikter å holde garasjeeiendommen forsvarlig ved like.
Se lov om eierseksjon § 33 og §35
- (2) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

- (3) Ideel andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideel andel-eier eller andre brukere.
- (4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i h.h.t. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i h.h.t. statens satser eller medførte ekstrakostnader.



§ 5 Felleskostnader

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
- d) drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
- e) renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
- f) Vakthold
- g) Kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av bodområder

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

- (2) Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) Garasjeport
- b) GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport
- c) Ladestasjoner, strøm og vedlikeholde av disse
- d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- e) Oppmerking av p-plasser
- f) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

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

§ 6 Styret

6-1 Styret

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- (2) Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.
- (3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53



6-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører

6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

- (1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

6-4 Inhabilitet

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

§ 7 Årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

7-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



7-3 innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

- (1) Alle ideell andel-eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en ideell andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av p-plass har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En ideell andel-eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ideell andel-eier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.



7-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en ideell andel-eier
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én ideell andel-eier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.

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

- (1) I sameiermøtet har hver ideell andel-eier og andelseiere stemmer ift. sameierbrøken/andelsbrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en ideell andel-eier med flere eiere kan det bare avgis en stemme ift. sameierbrøken/andelsbrøken.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
 - d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - e) overføring av vedlikeholdsplikten, jf. §4, fra andelseiere til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - f) endring av vedtekter

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

- (1) Alle andels og ideelle andelseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om blant annet:
 - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

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

7-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er ve mot sameiets interesser
 - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærst
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§8 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

8-1 Forretningsfører

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

8-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap.
- (2) Eiendeler i bodene og løsøre inngår ikke i garasjeeiendommens forsikring. Innboforsikring er den enkelte andelseieren selv ansvarlig for å tegne.
- (3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge andel/ideell andel-eier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor dens ansvar iht. eierseksjonsloven § 34.

§ 9 Ansvar utad



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

Vedtekter for Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnr. 919 037 792



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

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

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Generelt

- (1) Sameiet Brødfabrikken (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.124, bnr. 269 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).
- (2) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 122 boligseksjoner (heretter er fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (barnehage).
- (2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som tinglyst i Grunnboken Seksjonene 44 – 54 har hver en markterrasse som tilleggsdel. For øvrig er alt terrasse- og balkongareal, som ligger innenfor sameiets eiendomsgrense, seksjonert som del av den enkelte bruksenhets hoveddel.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
- (4) Sameiet har en sameieandel på 1124/2585 i Brødfabrikken Garasjesameie, gnr. 424, bnr. 7, organisasjonsnr. 919 305 835.
- (5) Sameiets boder og tekniske installasjoner er plassert i Brødfabrikken Garasjesameie.

1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av Grunnboken.
- (2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser.

§2 Rettslig disposisjonsrett

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



vedtektene.

- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlige endringer i den andres midlertidige enerett til bruk.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21.
- (4) Vesentlig endring av bruken til næringsseksjon for barnehagedrift til annen virksomhet må godkjennes av årsmøtet etter eierseksjonsloven § 49.

3-2 Fellesareal

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger.
- (4) Det er avtalt midlertidig enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven §25 se pkt 3-3 og 3-4.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder tiltak som:
* Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
* Oppstilling av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt



kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (6) Endringer av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.
- (7) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 4. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

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

Næringsseksjonen har midlertidig enerett til eksklusiv bruk av:

- Inngangspartier samt anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

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

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

3-4 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

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

- (1) Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- (2) Bod i Brødfabrikken Garasjesameiet er tildelt av utbygger i forbindelse med det første salget av boligseksjonen.

3-5 Fortrinnsrett til barnehageplass

- (1) Sameiets boligseksjonseiere som har barn i barnehagealder (0-6 år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen.
- (2) Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje etter prioritering i denne rekkefølge:
 1. Barn med nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13) og barn det er fattet vedtak om etter Lov om barnevernstjenester §§ 4-12 og 4-4 (jfr. Lov om barnehager §13).
 2. Søskene av barn med plass i barnehagen i sameiet og barn av ansatte i barnehagen i sameiet.
 3. Barna av seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken
 4. Barn som fyller ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass, har etter søknad rett til å få plass i barnehage fra august. Barnet har rett til plass i den kommunen der det er bosatt (Jfr. Lov om barnehager § 12a).

3-6 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

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



§4 Sameiets parkeringsplasser.

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

§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikehold bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.



- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.
- (9) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Næringsseksjonen (barnehagen) har plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene de har med midlertidig enerett på.
- (2) Næringsseksjonen (barnehagen) har også full driftsansvar- og vedlikeholdsplikt for barnehagens uteareal, herunder for lekeapparater, støtmatter mv, Utvendig lekeareal med lekeapparater skal være forsikret.
- (3) Eier av næringsseksjon er også forpliktet til å sørge for forsikring av utvendig lekeareal med lekeapparater.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inkl radiatorene.
Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Sameiets vedlikehold omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikehold omfatter også slik som utskifting sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig



ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)
- (4) Enhver endring a fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene i henhold til pådratte kostnader.
- (6) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) betaler den enkelte bruksenhet etter målt forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse

- (3) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
- (4) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.
- (5) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på vedtekter og/eller ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.



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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtebeslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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



- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



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

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) overføring av vedlikeholdsplikten fra seksjoner til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - g) endring av vedtekter

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameiers selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



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



Christiania Eiendomsmegling AS
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Brødfabrikken

24.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.02.2026

Boligselskap: Sameiet Brødfabrikken
Organisasjonsnr: 919 037 792
Gnr./bnr: 124 / 269
Eier(e): Simen Øverjordet Aas / Ann-Julie Sarucco

Seksjonsnr: 63
Adresse: Lørenveien 55C, 0585 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/brodfabrikken/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/brodfabrikken/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet: home.solibo.no/hp/brodfabrikken/garasje/

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP14856321.8.1
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponer parkering 30052 i Brødfabrikken Garasjesameie.
(Se vedtekter).

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Låne nummer:	1516.03.10887
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2026:	kr 2 218 182
Andel av saldo:	kr 49 575
IN-ordning:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.931,- pr. md.
TV og bredbånd	kr 415,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 1.085,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.431,- pr. md.

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

Felleskostnader for garasjeplass er kr 475,- pr mnd, og faktureres for tre mnd av gangen. (tot. kr. 1.425,- pr. plass).

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 896	kr 57 738

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3363,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:
Harald Gaukstad

Vår ref. (saksnr.):
201507027 - 192
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Eirik Spånem Eliassen

Dato: 03.11.2023

Adresse: LØRENVEIEN 53 - 55 -
LØRENVANGEN 1 - 5

Eiendom: 124/268/0/0

Tiltakshaver: LØRENVEIEN UTVIKLING AS

Søker: SWECO ARCHITECTS AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvangen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, mottatt 18.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507027			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan felt D	D1	18.09.2015	26/30
Avkjørselsplan snitt	D05	23.09.2015	26/35
Plan 2. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-020	21.09.2015	26/44
Plan 3. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-030	21.09.2015	26/45



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 4. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-040	21.09.2015	26/46
Plan 5. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-050	21.09.2015	26/47
Plan tak - Bygg D2	D2-A11-0-090	21.09.2015	26/62
Fasade nord og øst - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-010	21.09.2015	26/63
Fasade sør og vest - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-020	21.09.2015	26/64
Plan 1 og 2 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-010	21.09.2015	26/65
Plan 3 og 4 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-011	21.09.2015	26/66
Plan 5 og 6 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-012	21.09.2015	26/67
Plan 7 og 8 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-013	21.09.2015	26/68
Plan tak - Bygg D3	D3-A11-0-090	21.09.2015	26/69
Fasade nord og sør - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-010	21.09.2015	26/70
Fasade vest og øst - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-020	21.09.2015	26/71
Snitt AA og BB	D1-A14-0-010	21.09.2015	26/72
Snitt CC	D2-A14-0-020	21.09.2015	26/73
Snitt DD	D3-A14-0-030	21.09.2015	26/74
Avkjørselsplan	D04	16.11.2015	29/5
Plan kjeller	D06	16.11.2015	29/6
Snitt for avkjørselsplan	D05	16.11.2015	29/9
Plan 1 etasje	D2-A11-0-010	18.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	D2-A11-0-020	18.05.2016	68/3
Plan 3 etasje	D2-A11-0-030	18.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	D2-A11-0-040	18.05.2016	68/5

Plan 5 etasje	D2-A11-0-050	18.05.2016	68/6
Plan 6 etasje	D2-A11-0-060	18.05.2016	68/7
Plan 7 etasje	D2-A11-0-070	18.05.2016	68/8
Plan 8 etasje	D2-A11-0-080	18.05.2016	68/9
Plan 1 etasje bygg D1-A	10981_101_C	27.06.2016	75/7
Teknisk plan sør - Vedlegg til nabovarsel	BT1-L304 B	25.01.2017	88/9
Utomhusplan	L120 Rev.F	31.01.2017	88/12
Fasade øst - Bygg D1	E03		127/37
Fasade vest - Bygg D1	E04		127/40
Fasade sør og nord - Bygg D1	E02		127/41
Plan 1. etasje bygg D1	D1-A11-0-010	21.09.2015	169/10
Plan 6. etasje	D1-A11-0-060	21.09.2015	170/4
Plan 7. etasje	D1-A11-0-070	21.09.2015	170/5
Plan tak	D1-A11-0-080	21.09.2015	170/6
Utomhusplan - barnehagen	04	06.10.2021	189/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 09.04.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler

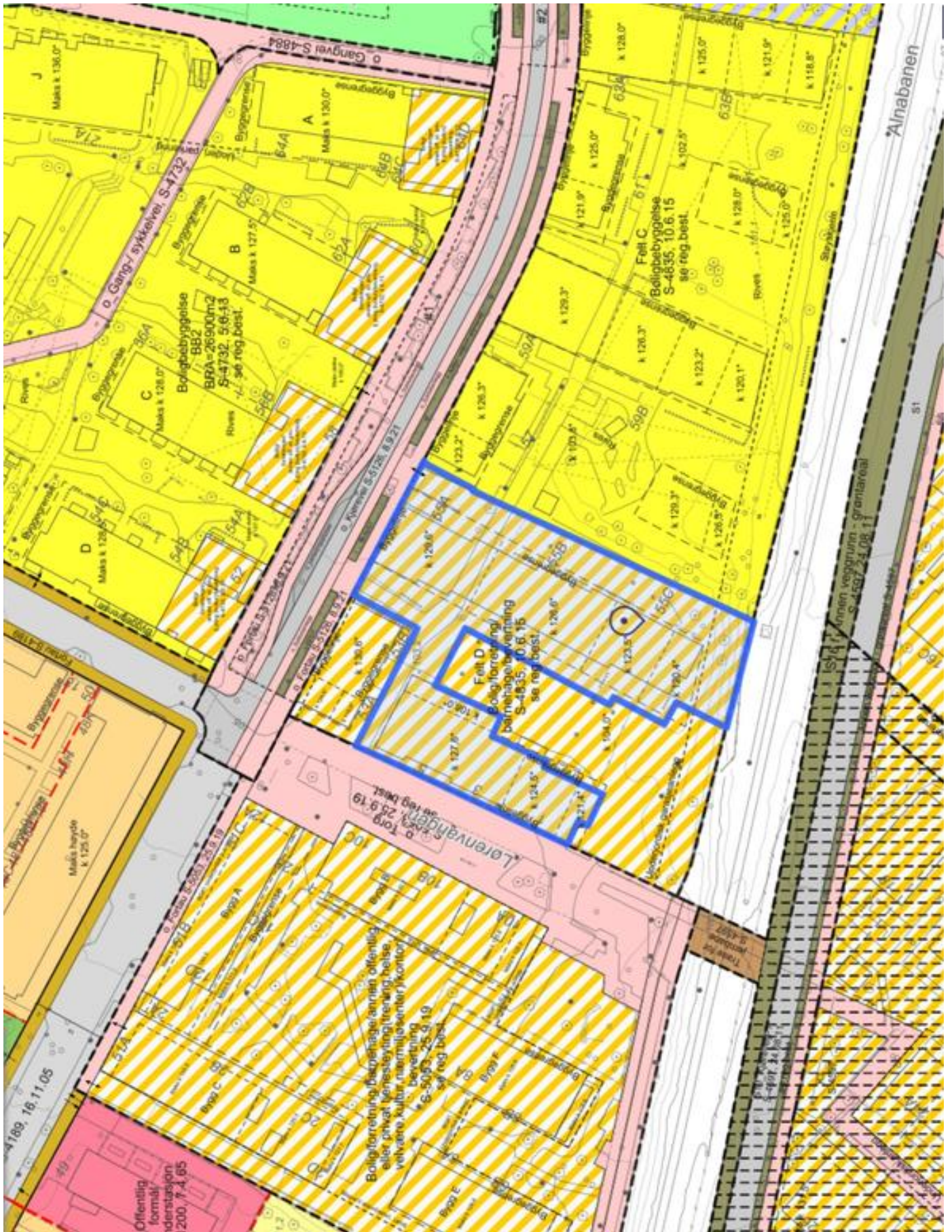
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

LØRENVEIEN UTVIKLING AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO



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



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Lørenveien 55C 0585 OSLO

Matrikkel: Gnr 124, bnr 269, snr 63 (ideell andel 1/1) / Gnr 424, bnr 7 (ideell andel 13/2585) i Oslo kommune

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

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

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

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.

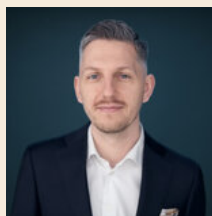
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(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