



Lørenveien 55B



— Velkommen til

# Lørenveien 55B



# — Løren



Moderne 4-roms selveier fra 2018 med 2 balkonger, garasjeplass m/EL, heis og hybel - God standard - Barnevennlig område

Prisantydning	8 700 000,-
Omkostninger	219 725,-
Totalpris	8 919 725,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 185,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Christoffer Fraurud v/Nordvik har gleden av å presentere en nyere 4-roms eierleilighet i 3. etasje med enkel adkomst via heis på Løren. Boligen har bl.a. en gjennomgående god standard, to balkonger og hybel med potensielle skattefrie leieinntekter. I tillegg følger privat garasje plass med EL-lader. Denne boligen har "alt" og ligger i tillegg flott til i et rolig område med kort vei til et variert servicetilbud.

- Selveierleilighet fra 2018
- God planløsning
- TGI på alle punkter
- To balkonger
- HTH kjøkken med integrerte hvitevarer
- Plassbygde garderober
- Kabel-TV og internett inkl.
- Garasje plass m/EL-lader
- Kjellerbod
- Flott beliggenhet med godt og variert servicetilbud i umiddelbar nærhet

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	12 kvm

## Beskrivelse

3. etasje:  
BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, kjøkken utleiedel, bad, bad utleiedel, tre soverom og bod/skap.  
Total BRA: 87 kvm.  
TBA: 12 kvm. To balkonger.

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

# Lørenveien 55 B 3. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.









































Oppstillingsplass  
brannbil

Breddde 7 m - lengde 12 m

Minimumshøyde	10 T
Minimumshøyde	10 T
Minimumshøyde	10 T
Minimumshøyde	10 T



Informasjon

Lørenveien 55B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

21-0165/24

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Lørenveien 55B, 0585 OSLO

Gnr 124, bnr 269, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Joakim Brobakk Lehn

Line Reiten

### Kjøpesum og omkostninger

8 700 000,- (Prisantydning)

59 659,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
8 759 659,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

875,- (Adm. gebyr garasjeplass )

218 970,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----

221 195,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

233 895,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

8 980 854,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 993 554,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2018

### Etasje

3

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 87 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 92 kvm

TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**

3. etasje:

BRA-i: 87 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, kjøkken utleiedel, bad, bad utleiedel, tre soverom og bod/skap.

Total BRA: 87 kvm.

TBA: 12 kvm. To balkonger.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 5 kvm.

**Innhold**

Boligen inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, kjøkken utleiedel, bad, bad utleiedel, tre soverom og bod/skap.

I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller.

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

**Standard**

Stue

Leilighetens stue og kjøkken utgjør et stort, sosialt allrom med balansert ventilasjon og eikeparkett på gulvet. Rommets utforming gir god plass til å innrede med både sofagruppe og langbord. Store vindusflater langs den ene vegg slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære.

Balkong

Fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>. Balkongen er

perfekt for avslapning og hygge, med sol fra ettermiddag til kveld.

Kjøkken

Moderne HTH-kjøkkeninnredning fra byggeår, med slette, hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp. Komfyrvakt er også montert, og kjøkkenet er en del av den åpne løsningen mot stuen, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Bad (hoveddel)

Pent flislagt bad fra byggeår med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Blandebatteri til både dusj og servant ble byttet i 2024. Det er opplegg for vaskemaskin, og badets standard er dokumentert gjennom boligmappa.no.

Hovedsoverom

Romslig og pent hovedsoverom, malt og oppgradert med plassbygd garderobe i 2018. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og rommet fremstår som lyst og innbydende.

Soverom 2

Dette rommet er også romslig og praktisk utformet, med plass til stor seng og nattbord. Rommet fikk malt veggene og plassbygd garderobe i 2018, samt oppgradert vindu til herdet glass i 2022, noe som sikrer både sikkerhet og gode lysforhold.

Entré/Gang

Felles entré som gir adkomst til både hoveddelen og hybelen. En innbydende og

funksjonell løsning som gjør boligen ekstra fleksibel.

### Hybel

#### Hybelkjøkken

Funksjonelt hybelkjøkken med heldekkende benkebeslag, ett-greps blandeblender, integrert kjøleskap og platetopp. Komfyrvakt er også montert.

#### Balkong hybel

Hybelens balkong, på ca. 6 m<sup>2</sup>, er vendt mot morgensolen og gir en flott uteplass med utgang fra stue.

#### Hybelbad

Badet i hybelen holder samme standard som i hoveddelen, med fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulvet, og moderne innredning. Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med herdet glassvegger. Opplegg for vaskemaskin er også på plass.

Hybelen er i dag leid ut for kr 11.300,- pr. mnd. Leietaker er sagt opp, med oppsigelsestid ut juni 2025. Det antas at dagens markedsleie for denne typen hybel ligger på rundt 13.000,- pr. mnd.

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

### Parkering

Med boligen følger garasje plass nr. 93 med EL-billader. Det betales kr. 300,- pr. mnd for plassen (faktureres 2 ganger i året), og administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr. 875,- ved tildeling av plass.

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.

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.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkle og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkle og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS, bytte dusjarmatur og servantarmatur på bad. Arbeid utført 16.12.2024.

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

- Probad, bygging av Sameiet i 2017.

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?

- Enkelte fasadeplater er byttet på garanti fra utbygger på fellesområder. Lekkasje til garasje løst på garanti fra utbygger. Det er planlagt å anlegge en membrand i garasjen for å sikre betongen mot vann som kommer fra bilene på vinterstid. Arbeidet vil bli utført våren 2025.

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)

- Ingen feil med drenering, men en utfordring med vann i garasjen som kommer fra snøsmelting fra bilene. Vil utbedres våren 2025.

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.

- Skjeggkre i fellesområder 2018 - 2019, ble løst og ikke vært noe tilbakevendende problem siden.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

- Hybel tilknyttet leiligheten.

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

- Ved kjøp i 2017, 83 kvm p-rom, 87 kvm bruksareal.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Usikker på status på ferdigattest på fellesområdet utenfor barnehagen.

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

- Ingen uenigheter eller konflikter. Tidligere konflikt med utbytter Bundebygg vedrørende fasade ble løst med forlik og utvidet garanti på 5 år.

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

- Det er planlagt utbedring av garasjen hvor det skal anlegges en membran. Kostnaden for dette er ikke avklart, men trolig i størrelsesorden 50.000 - 60.000 kr for denne leiligheten. Dette vil trolig komme som fellesgjeld.

### Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

### Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Fabrikkmalt trevinduer med isolerglass fra byggeår. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.

### 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 tilbehør medfølger ikke:

- Hyller over TV
- Hyller over sofa
- Gardiner

Følgende tilbehør medfølger:

- Plissegardiner på soverom hoveddel
- Lameller på utleiedel
- Taklamper

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

#### Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Elektrisk varme i gulv på bad.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 5 171,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, TV og internett (200/200 Mbit) fra Altibox/Viken Fiber, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Herav:

Felleskostnader kr. 3.728,- pr. md.

Kabel-tv/internett kr 399,- pr. md.

Oppvarming og varmtvann kr. 1.044,- pr. md.

Felleskostnader for garasje plass er kr 300,- pr mnd, og faktureres halvårlig (tot. kr. 1.800,-), hhv. januar og juli.

Grunnet vedlikeholdsarbeider i garasjelegget og nødvendig låneopptak, vil denne seksjonen få en økning i fellesutgiftene på ca. kr 1.021,-. Lånet kan innfris individuelt om ønskelig.

I september 2024 ble det montert egne vannmålere i hver leilighet i sameiet. Kostnaden for fyring, kaldt- og varmtvann kommer som ekstra linjer på fakturaen for månedlige felleskostnader.

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

### Eiendomsskatt

Kr 3 201,- pr. 01.01.2024

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 2 108 906,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 435 625,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Sameiet Brødfabrikken, orgnr. 919037792

#### Om sameiet

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

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

Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier.

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

Sykler kan parkeres i stativ på angitt plass. Det finnes en låsbar sykkelbod med stativer innerst i den lille garasjedelen.

Rehabilitering av betongdekket i garasjen

Brødfabrikken Garasjesameie har innhentet vurdering av betongdekket i garasjen. OBOS prosjekt foretok undersøkelse av betongdekket i juni 2023 og sameiet mottok rapporten i november 2023. Det viser seg at det har trukket vann med salter (klorider) inn i betongen og inn til armeringen både i dekket og i søylene/veggene. Dette vil fortsette å utvikle seg mer og mer over tid. Dette skjer i mange garasjer/parkeringshus, og er en kjent problemstilling. Mer informasjon og detaljert oversikt over arbeid finnes vedlagt som vedlegg i salgsoppgaven.

Det ble vedtatt i et ekstraordinært årsmøte den 26.02.2025 at sameiet skal ta opp et lån på inntil 7 millioner kroner for utbedring av garasjeanlegget. Denne seksjonen vil få en ekstra utgift på ca. kr. 59 659,-, som vil fordeles utover felleskostnadene de kommende 6 årene. Det vil bli et IN-lån med mulighet for nedbetaling på fastsatte tidspunkter.

Utdrag fra årsberetning som er vedlagt salgsoppgaven:

Styret har jobbet med blant annet reklamasjonssaker mot utbygger, bytte av

forretningsfører og solcellepanel. Styret har benyttet Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS, til juridisk hjelp i flere saker. Dette er benyttet i sammenheng med reklamasjonssakene mot BundeBygg AS. Bruken er vesentlig mindre i 2023/2024, enn først antatt, som gjør at Sameiet Brødfabrikken har et positivt resultat over budsjett.

Reklamasjoner mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS endte etter ekstraordinært årsmøte i 2023, med at vi godtok tilbudet om utvidet garanti på fasaden for fem år. Det vil derfor være nødvendig å gjøre en vurdering av fasadens tilstand før garantitidens utløp, for å se om det er ytterligere forringelser i reisverket, veggene og platene.

**Forretningsfører**

Solibo AS

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**

Kr 59 659,- pr. 01.04.2025

Grunnet vedlikeholdsarbeider i garasjeanlegget og nødvendig låneoptak vil sameiet ta opp lån. Seksjonen vil betjene sin andel av lånet gjennom felleskostnadene f.o.m. april 2025.

Seksjonens lånebeløp: kr 59.659,-

Lånesats: 7,15 %

Løpetid: 6 år

Oppstart: 01.04.2025

Mulighet for individuell innfrielse: Ja

### Fellesformue

Kr 22 990,- pr. 31.12.2023

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht . husordensreglene.

### 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 vedtektene.

## 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. Økern Portal er et av prosjektene som har gitt Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: <https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/>

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 matbutikk, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linje 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.

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

Det er kort vei til Hasle med nærsenter. Her finner du finner Vinmonopol, blomsterbutikk, interiørbutikker og mer.

Matbutikker innen 5 minutters gangavstand på Løren:

- Joker (Lørenveien)
- Spar (på Vinslottet)
- Meny (på Løren Torg)
- Rema 1000 (Lørenveien)
- Kiwi (Frydenberg)

Kafeer innen 5 minutters gangavstand på Løren:

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

Fritid, aktivitet og helse:

På Løren finner du STERK treningssenter, EVO og Studio Jobbsprek som har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. Crossfit Løren åpnet også dørene i 2020 med treningsopplegg for alle, uavhengig av fysisk form og forutsetninger. Videre er det både Sats, Tennis og Padel med drop-in på Hasle. FrontlineAcademy åpner snart en avdeling på Hasle. Her kan man trene kampsport på høyt nivå.

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

Det er 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 gangavstand til Økern og 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 Bysykkel-stativ for de som vil ta sykkel til jobb, eller bare vil sykle en søndagstur i nærområdet.

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon:

- 4 minutter til Storo
- 14 minutter til Majorstuen
- 16 Minutter til National/Aker Brygge

Løren i korte trekk:

- Mange park- og grøntområder
- Flere hyggelige restauranter, kafeer og butikker
- Sentralt med både T-bane og busslinjer
- God blanding av folk i alle aldre
- Her får du i «pose og sekk» med både hyggelig og 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.

### 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 boligbebyggelse i reguleringsplan S-4732.

Det er en pågående reguleringssaker og byggesaker i nærområdet:

Ved Lørenveien 54 - Riving av eksisterende bebyggelse.

Saksnummer: 201201792.

Status: Venter på ferdigattest.

Lørenveien 51, Lørenvangen 14 og Peter Møllers vei 1 - Etablering av offentlig fortau, Lørenvangen torg (offentlig) og offentlig sykkelvei med fortau.

Saksnummer: 202007530.

Status: Igangsettingstillatelse 12.06.2023.

Lørenvangen 25 - Riving av næringsbygg

Saksnummer: 202550624

Status: Tillatelse til riving 24.02.2025

Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg

Saksnummer: 202550349

Status: Søknad om rammetillatelse 10.01.2025

Lørenveien 64: Løren aktivitetspark med flerbrukshall. Se saksnummer 201818153 hos Plan- og bygningsetaten.

Igangsettelsestillatelse gitt 23.05.2024.

Sydvest for eiendommen skal prosjektet Haslevangen føres opp. Se

<https://haslevangen.no/>

I Lørenvangen 22 planlegges det opp mot 160 leiligheter fordelt på flere hus.

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

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

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

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/124/269/70:

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

21.01.2025 - Dokumentnr: 71107 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

05.04.2017 - Dokumentnr: 297478 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 70

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/9433

21.11.2017 - Dokumentnr: 1299195 - Reseksjonering

Snr: 70

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/9433

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

29.05.2017 - Dokumentnr: 561632 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:270 Snr:3-323

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.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

#### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 300,-

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave\* kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 962,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 158 462,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2025

#### Megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 46421918

#### Megler 2

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46928782

#### Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 44

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 831 332



Vedlegg

# Lørenveien 55B

# Lørenveien 55B

Nabolaget Løren - vurdert av 372 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 743 elever, 38 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Sinsen skole (1-7 kl.)</b> 628 elever, 31 klasser	<b>13 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b> 661 elever, 48 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 506 elever, 30 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 14 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>21 min</b> 🚶
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>25 min</b> 🚶

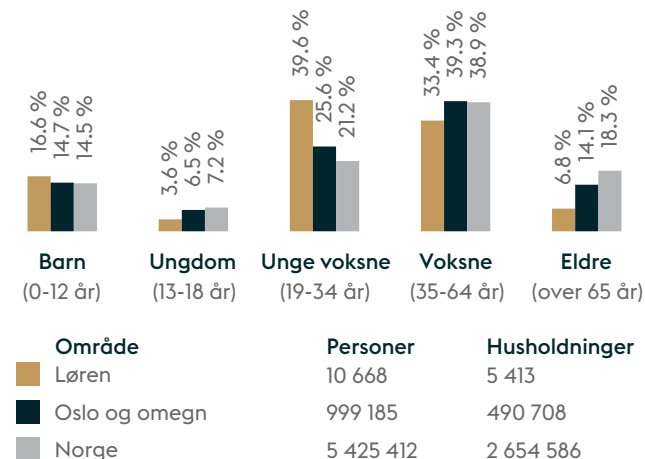
## Offentlig transport

<b>Løren T</b> Linje 4B	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Løren T</b> Linje 4	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Sinsenterrassen</b> Linje 17	<b>18 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>26 min</b> 🚶 1.9 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> 🚆 3.9 km

## Barnehager

<b>Brødfabrikken Fus barnehage (0...)</b> 80 barn	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Espira Gartnerløkka barnehage ...</b> 120 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Kanonnen barnehage (1-5 år)</b> 91 barn	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene




Veldig bra 81/100

### Naboskapet

Høflige 65/100



# Tilstandsrapport

 Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 124, bnr. 269, snr. 70



Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 87 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.01.2025    Rapportdato: 21.03.2025    Oppdragsnr.: 19291-2009    Referansenummer: RJ1038

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS    Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

*Aleksander Olsen*

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

### 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 blir 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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

Når den bygningsakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2016 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010/2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal brukslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummeret i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Boligblokk med flatt tak tekket med takfløe e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med fasadeplater. Etsjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som sameiet ansees som 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 brukslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m<sup>2</sup> og utgang fra soverom på ca. 6 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal brukslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

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

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikkmalt slette innderdører fra byggeår. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Hovedbad:  
Bad 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. Bad fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm.

(Anbefalt er min. 25 mm) Stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet tildekket slukovergang. 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 utleiedel:  
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Opplegg til vaskemaskin. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet tildekket slukovergang. 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. Integrrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Hybelkjøkken med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandedbatteri. Integrrert kjøll, platetopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje 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 badene. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

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.

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 entré. Samsvarerklæring er fremlagt og ligger i sikringskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

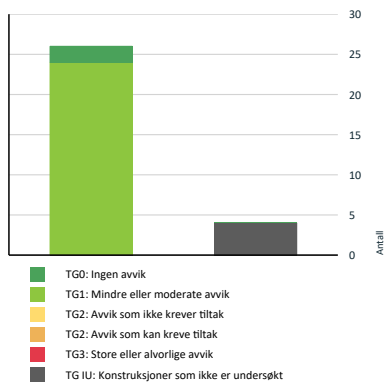
**Lovlighet** [Gå til side](#)

### 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.

### 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

#### 🚫 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

🚫 Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

🚫 Våtrom > 3. Etasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### UTVENDIG

#### 🚫 TG 1 Vinduer

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

#### 🚫 TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med 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.

#### 🚫 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m<sup>2</sup> og utgang fra soverom på ca. 6 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNVEDIG

#### 🚫 TG 1 Overflater

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.

#### 🚫 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### 🚫 TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### 🚫 TG 1 Innvendige dører

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

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD

##### Generell

Bad 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. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

#### 3. ETASJE > BAD

#### 🚫 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 3. ETASJE > BAD

#### 🚫 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist må bli malt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

#### 3. ETASJE > BAD

#### 🚫 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

Stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tifredstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet tildekket slukovergang.



Kontroll av sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

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

### 3. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Opplegg til vaskemaskin. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 40 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tifredstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet tildekket slukovergang.

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Sanitærutstyr og innredning

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

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD UTEIEDEL

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### 3. ETASJE > KJØKKEN UTEIEDEL

#### Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Hybelkjøkken med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integriert kjølf, platetopp. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### 3. ETASJE > KJØKKEN UTEIEDEL

#### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badene. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten: Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tiluft 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.

### 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.

## Tilstandsrapport

### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke revokses med en el-kontroll. 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**
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

#### Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



## Tilstandsrapport



### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

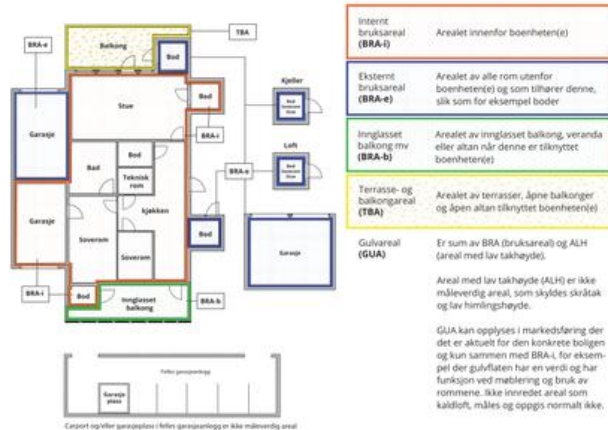
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal et 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bygningsakkyndige 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 ikke 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.

Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	87			87	12
Felles kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>87</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Kjøkken utleiedel, Bad, Bad utleiedel, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod/skap		
Felles kjeller		Kjellerbod	

#### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,60 meter i stue.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet 1 stk vindusglass grunnet reklamasjon og byttet blandedbatteri på hovedbad iht. eiers opplysninger.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	4

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Joakim Brobakk Lehn	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	269		70	3794.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Lørenveien 55 B

#### Hjemmelshaver

Lehn Joakim Brobakk, Reiten Line

#### Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Brødfabrikken	87 / 9433	Solibo	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

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Lørenveien 55 B, 0585 OSLO  
Gnr 124 - Bnr 269  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfaret 1  
0580 OSLO



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP1485632.8.1			
<b>Kommentar</b>				
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	
3	21.03.2025	

## 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.
- Tilbakemelding 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, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TGO 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PREISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 byggete medtegninger, 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevareer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehold.

• 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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (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 nedslitt 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 oppas 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.

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDLINGS 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/personvernklæring/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/01038>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller frittdisbus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Selgers egenerklæring

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

Utbytt dato  
12. jan. 2025  
Oppdragsnummer  
21-0165/24

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Lørenveien 55B, 0585 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Joakim Brobakk Lehn, Line Reiten	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 7. februar 2018	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: 565626 Forsikret i: If Skadeforsikring	

### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS, bytte dusjarmatur og servantarmatur på bad. Arbeid utført 16.12.2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Probad, bygging av Sameiet i 2017.

#### 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: Enkelte fasadeplater er byttet på garanti fra utbygger på fellesområder. Lekkasje til garasje løst på garanti fra utbygger. Det er planlagt å anlegge en membrand i garasjen for å sikre betongen mot vann som kommer fra bilene på vinterstid. Arbeidet vil bli utført våren 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid.

#### 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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil med drenering, men en utfordring med vann i garasjen som kommer fra snøsmelting fra bilene. Vil utbedres våren 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre i fellesområder 2018 - 2019, ble løst og ikke vært noe tilbakevendende problem siden.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel tilknyttet leiligheten.

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i 2017, 83 kvm p-rom, 87 kvm bruksareal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på status på ferdiggattest på fellesområdet utenfor barnehagen.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser.

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

Eventuell kommentar: Ingen plager eller sjenanse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter eller konflikter. Tidligere konflikt med utbytter Bundebygg vedrørende fasade ble løst med forlik og utvidet garanti på 5 år.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen.

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt utbedring av garasjen hvor det skal anlegges en membran. Kostnaden for dette er ikke avklart, men trolig i størrelsesorden 50.000 - 60.000 kr for denne leiligheten. Dette vil trolig komme som fellesgjeld.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen Oljetank.

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

Nei

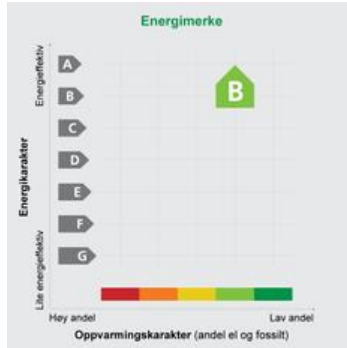
**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 21-0165/24

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lørenveien 55 B
Postnr	0585
Sted	OSLO
Løilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	269
Seksjonsnr.	70
Festnr.	
Bygn. nr.	300533236
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2017-790374
Dato	26.06.2017



Eier	LØRENVEIEN 59-65 AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Bjørnar Heiskel

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

## Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte

### Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Brødfabrikken avholdt 26. februar 2025 i Sinsen kirke.

#### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder  
Som møteleder ble foreslått: **Tina Klakegg**

**Vedtak: Valgt**

- b) Godkjenning av stemmeberettigede (registrering i seksjonseieroversikt)  
Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.  
Til stede: 44 eller 45 Fullmakter: 21 Totalt: 65 eller 66

**Vedtak: Godkjent**

- c) Valg av referent og en seksjonseiere som protokollvitne  
Som referent ble foreslått: **Tina Klakegg**  
Som protokollvitne ble foreslått: Ingerd Henriksen

**Som valgt til referent ble: Tina Klakegg**

**Som valgt til å underskrive protokollen ble: Ingerd Henriksen**

- d) Valg av tellekorps

**Som valgt til tellekorps ble: Amalie Nybøle, Merete Haagenrud, Jacob William von Sneidern**

- e) Godkjenning av møteinnkallingen.  
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. SAKER TIL ORIENTERING

- a) Orientering fra Brødfabrikken beboerorganisasjon om nytt forslag til rehabilitering av garasjen v/Ateko

**Vedtak: Saken tas til orientering**

- b) Informasjon fra styret i garasjesameiet i tilknytning til årsmøtets vedtak av 10. desember 2024 om rehabilitering av betongdekket i garasjen.

**Vedtak: Saken tas til orientering**

#### 3. SAKER TIL VOTERING/INNKOMNE FORSLAG

\* Forslag om anonym stemmegivning  
**Vedtak: Nødstemt**

- a) Årsmøtet gir fullmakt til styret å stemme på Brødfabrikken Garasjesameies årsmøte 26.2.2025, om å oppheve årsmøtets vedtak av 10. desember 2024 om rehabilitering av betongdekket i garasjen oppheves. Vedtatte betongrehabilitering skal ikke gjennomføres.

**Flertrallskrav:** Simpelt flertall

**Vedtak Ja: 27 Nei: 39 Blanke: ingen**

**Forslag om å godkjenne avvik i stemmegivning med 1 stemme.  
Vedtak: Enstemming vedtatt.**

- b) Årsmøtet gir fullmakt til styret å stemme på Brødfabrikken Garasjesameies årsmøte 26.2.2025 at garasjesameiet skal rehabilitere garasjen i tråd med tilbud fra Brødfabrikken beboerorganisasjon med Ateko.

**Flertrallskrav:** Simpelt flertall

**Vedtak: Utgår grunnet resultat i Pkt 3a)**

Oslo den 26.februar 2025  
Møtet ble hevet kl.:

*Signert på originaldokumentet*

\_\_\_\_\_  
Signatur møteleder                      Signatur protokollfører

*Signert på originaldokumentet*

\_\_\_\_\_  
Signatur protokollvitne                      Signatur protokollvitne



**Styret vil informere seksjonseiere og beboere om hva som styret arbeider med og hva som skjer i vårt sameier.**

#### Innhold

Ekstraordinære årsmøter 26.2.25.....	1
Avstemming.....	1
Gjennomføring av betongrehabilitering i garasjen ..	1
Oppstart:.....	1
Skanning av dekket .....	1
Innbetaling av pengene .....	2
Innbetaling etter forfall .....	2
Inngå avtale om lån med DNB .....	2
Lånet inklusive i felleskostnader.....	2
Felleskostnader boligsameiet fra 1. mars 2025.....	2
Info kostnader vannavgift (VAV) på vann- og varme, og felleskostnader .....	2
Viken Fiber/Altibox.....	3
Informasjon om TV og bredbånd - ny avtale fra april 2025 .....	3
Hvorfor vi har valgt å beholde avtalen med Viken/Altibox: .....	3
Hva dere må gjøre: .....	3
Stigene våre i 55b og 55c.....	4
Solibo - økonomi – fakturering mm.....	4
Avregning ladere i garasjen .....	4

### Ekstraordinære årsmøter 26.2.25.

Sameiet Brødfabrikken, Brødfabrikken Garasjesameie og Sameiet Lørenveien 53 gjennomførte ekstraordinære årsmøter med avstemming om å reversere vedtaket fra årsmøtene 10.12.2024 eller fortsette med planen om

betongrehabilitering i garasjen, på grunnlag innsendt krav fra Brødfabrikken beboerorganisasjon, med underskrift av 32 seksjonseiere hvorav 25 garasjeplasseiere.

#### Avstemming

I Sameiet Brødfabrikken; 27 for Brødfabrikken beboerorganisasjonens sak, oppheve vedtaket i desember og 39 imot.

I Sameiet Lørenveien 53; 4 for Brødfabrikken beboerorganisasjonens sak, oppheve vedtaket i desember og 8 imot.

I garasjesameiet; 25 plasseiere for, 32 mot. Siden begge boligsameiene stemte mot med sine 49% eierandeler, ble det totalt 97% mot. **Det blir betongrehabilitering.**

### Gjennomføring av betongrehabilitering i garasjen

#### Oppstart:

Styret i garasjesameiet går i direkte kontraktsforhandlinger med Minor 3.3.25 Foreløpig plan er oppstart 22. april, rett etter påske. Styret legger ut info om viktige datoer for prosjektet og beboerne, med en gang dette er avtalt med Minor.

#### Skanning av dekket

For å få best mulig avretting av dekket skal vi ta skanning av dekket. Det blir en dag ganske snart. Da må alle bilene være ute av garasjen den dagen. MC og sykler kan bli stående. Beskjed om dato kommer så snart vi har inngått avtale om det.



#### Innbetaling av pengene

Engangs innbetaling for den enkelte beboer/ garasjeplasseier som har gitt beskjed om at de vil betale inn hele beløpet, vil motta faktura på dette 1.mars med forfall 15.mars.



#### Innbetaling etter forfall

De som ikke betaler sin faktura, vil automatisk gå over til IN-lån. IN-lån betyr at felleskostnaden øker i hht seksjonens andel av sameiets lån. *De som har betalt inn sitt beløp, får ingen økning pga sameiets lån.*

Dersom innbetalingen kommer for sent, vil den bli betalt tilbake, for da er avtalen med banken inngått. Første mulige tidspunkt for å betale seg ut av lånet, blir etter et halvt års tid. Tidspunkt avklares med Solibo etter hvert.

#### Inngå avtale om lån med DNB

Styret vil melde inn totalbeløpet som skal lånes til DnB, rett etter forfall av innbetalingen. Da vet vi hvor mye som er betalt inn og hvor mye som er resten av pengekravet Sameiet Brødfabrikken får fra Brødfabrikken Garasjesameie.

#### Lånet inklusive i felleskostnader

Seksjonens andel av sameiets lån vil medtas i felleskostnader **fra mai måned.**

### Felleskostnader boligsameiet fra 1. mars 2025

Fra 1. mars blir det endringer på fakturaen med felleskostnader. Den vil inneholde

1. Felleskostnader (generell drift)
2. Viken/Altibox abonnement – en linje
3. Forbruk kaldtvann VAV Oslo kommune
4. Forbruk varmtvann med prisen for oppvarmingen + VAV
5. Fjernvarme med prisen for oppvarmingen uten VAV

#### Info kostnader vannavgift (VAV) på vann- og varme, og felleskostnader

Forbruk vann- og varme skal betales på faktura for felleskostnadene hver måned fra og med mars måned. Nå kommer januar måneds forbruk. Det er to måneders forskyvning.

Sameiet er over på nytt system ved at hver enkelt seksjonseier betaler avgift til kommunen (VAV) på alt sitt vannforbruk. Sameiet betaler VAV videre til kommunen i fire terminer. Denne kostnaden på ca kr 700 000 har tidligere vært fordelt etter sameierbrøken gjennom felleskostnader. Dette betyr dobbelt betaling, dersom vi ikke reduserer felleskostnadene.

*Felleskostnadene blir redusert med 10% fra mars måned.*

Senere når regnskapet for 2024 er ført og budsjett for 2025 er gjennomgått, vil styret vurdere størrelsen på felleskostnader framover.



**VIKENFIBER** | **VI LEVERER altibox**  
 \*\*\*BEDRIFT

Viken Fiber/Altibox  
 Informasjon om TV og bredbånd - ny avtale  
 fra april 2025

Vi ønsker å informere dere om en fornyet avtale om TV- og bredbåndstjenestene. Etter en grundig vurdering har vi besluttet å beholde samme leverandør, Viken/Altibox, med noen forbedringer som gir dere en enda bedre opplevelse til en lavere pris.

- **Pris:** Den nye prisen blir **399 kr per måned**, som er litt lavere enn den nåværende prisen. Det kommer som bare en linje på faktura felleskostnader fra mars måned.
- **Hastighet:** Internett-hastigheten vil økes til **50 Mbit/s**, noe som gir raskere og mer stabilt nett.
- **TV-boks:** Vi får mulighet til å bestille en ny TV-boks som støtter populære apper som **Netflix**, noe som gir dere mer fleksibilitet til å se innhold på enhetene deres. Dere fikk SMS om dette, og kunne bestille.

Avtalen vi har med Viken/Altibox er det samme som tidligere, **Medium Flex**, men med de nevnte forbedringene som gjør tjenestene både raskere og mer kostnadseffektiv.

Gammel totalpris kostet oss kr 413. Prisøkning skulle vært til kr 449 fra april, og styret

forhandlet seg fram til kr 399 med økt hastighet.

**Hvorfor vi har valgt å beholde avtalen med Viken/Altibox:**

Vi har vurdert flere alternativer, men har valgt å beholde Viken/Altibox som leverandør. Dette skyldes at ved bytte til andre leverandører krever det omfattende gravings arbeid for å koble fiber til deres nettverk, i tillegg til installasjon av modem i alle leiligheter. Denne prosessen ville medført avbrudd og forstyrrelser i både TV og Internett, noe vi ønsker å unngå for beboerne.

**Hva dere må gjøre:**

Vær oppmerksom på at alle beboere må **konfigurere om sin eget pakke**. Dette innebærer at personlige innstillinger for TV-kanaler og internethastigheter vil bli nullstilt. Viken/Altibox vil sende ut informasjon til dere, og de vil kontakte hver enkelt beboer for å hjelpe med konfigureringen av de nye innstillingene.

Den nye avtalen vil gjelde fra **april 2025**, og ingen handling er nødvendig før da, annet enn å følge med på informasjonen som blir sendt ut fra Viken/Altibox.

Dersom dere har spørsmål eller trenger ytterligere informasjon, er velkomne til å ta kontakt med styret.

Vi håper alle vil sette pris på de nye forbedringene!



**Stigene våre i 55b og 55c**

Teleskopstigen i 55B har vært bort i 2 måneder. Vi er avhengig av å ha stiger i hver oppgang.

Dette er dyre stiger, og fellesskapet må kjøpe inn nye.

*De som har lånt disse, må sette dem på plass!*

**Solibo - økonomi – fakturering mm.**

Vår nye forretningsfører Solibo, har slitt med å komme i gang med regnskapene våre, fakturere riktig og kommunisere med styret og sameierne.

Styret har hatt enda flere arbeidsmøter med Solibo og måttet ta det helt opp til daglig leder-nivå, og nå har de skjont Alvoret. Vi har fått ny forvalter **Kiersten Oestreg** som nå rapporterer daglig til styreleder om hva de har gjort og ryddet opp i, fram til alt er på stell og i normal drift. Vi har fått regnskapssjefen til å rydde opp i fakturering og diverse avregninger fra 2023 og 2024 mellom garasjesameiet og boligsameiene, og ellers få alt på stell. Hun samarbeider tett med vår forvalter. Styreleder er fornøyd med hvordan de har arbeidet de to siste ukene.

Styret ser virkelig fram til å få god oversikt over sameienes økonomi igjen.

**Avregning ladere i garasjen**

Vi har hatt avregninger de siste månedene.

1. **1.1-31.8.**  
MER hadde sin siste ladeforbruk for august måned. Faktura ble sendt i september 2024.
2. **1.9.24-14.2.25.**  
Avregning ladning fra september til 14. februar har blitt sendt ut fra Solibo. Styret har detaljert oversikt over forbruk til hver enkelt.  
Assemblin vår elektromontør, inngikk avtale med ladeparkoperatøren Current, for å kunne drifte vår ladepart fordi EcoGuard ikke kunne levere drifting/avlesing som lovet. Det var ukjent for styret. Laderne er nå tilkoblet Current som operatør.  
Avtalen om avregning av ladeparken med EcoGuard ble kansellert.
3. **14.2-11.3**  
Avregning for denne perioden vil bli sendt ut etter hvert.
4. **11.3.**  
Garasjestyret har inngått avtale med Wattif til å drifte vår ladepark. De vil også avregne direkte til hver eier av lader, ved å registrere et kredittkort og inngå avtale.  
Prisen blir månedens spottpris med et påslag på kr 1,- for nettleie, andre avgifter, drift og administrasjon av ladeparken.  
**11.3. er planlagt overgang til Wattif.**  
Den dagen de kobler over til Wattif vil laderne være ute av drift.  
**Nærmere informasjon vil bli gitt!**

*Hilsen styret*

	B	D	E	F	G	H	I	J	
3	Sameiet Brødfabrikken - oversikt kontant eller lån betongfinansiering 2025								
4	SNR	Kvm	Beløp pr seksjon	P-plass nr	Antall pl.	P-plass beløp	Totalt kr	Mottatt melding om kontant eller lån	
5	1	72	21 904				21 904		
6	2	48	14 603				14 603		
7	3	47	14 299				14 299		
8	4	77	23 426	30039	1	33 191	56 617	mottatt	
9	5	67	20 383	30018	1	33 191	53 575		
10	6	46	13 995				13 995	mottatt	
11	7	109	33 161	30030	1	33 191	66 352		
12	8	80	24 338	30033	1	33 191	57 530	mottatt	
13	9	72	21 904				21 904		
14	10	48	14 603				14 603		
15	11	47	14 299	30060	1	33 191	47 490		
16	12	88	26 772	30092	1	33 191	59 964		
17	13	67	20 383	30038	1	33 191	53 575		
18	14	46	13 995	30025	1	33 191	47 186	mottatt	
19	15	109	33 161	30037	1	33 191	66 352	mottatt	
20	16	93	28 293	30026	2	66 383	94 676		
21				30027					
22	17	69	20 992	30043	1	33 191	54 183		
23	18	46	13 995				13 995		
24	19	47	14 299	30013	1	33 191	47 490		
25	20	88	26 772	30045	1	33 191	59 964	mottatt	
26	21	67	20 383	30036	1	33 191	53 575	mottatt	
27	22	46	13 995				13 995		
28	23	109	33 161	30035	1	33 191	66 352	mottatt	
29	24	93	28 293	30019	2	66 383	94 676	mottatt	
30				30020					
31	25	69	20 992				20 992	mottatt	
32	26	46	13 995	30014	1	33 191	47 186	mottatt	
33	27	47	14 299	30016	1	33 191	47 490		
34	28	88	26 772	30058	1	33 191	59 964		
35	29	67	20 383	30022	1	33 191	53 575		

	B	D	E	F	G	H	I	J
36	30	41	12 473				12 473	mottatt
37	31	106	32 248	30034	1	33 191	65 440	
38	32	93	28 293	30028	2	66 383	94 676	mottatt
39				30029				
40	33	62	18 862	30042	1	33 191	52 054	
41	34	46	13 995	30041	1	33 191	47 186	
42	35	47	14 299				14 299	
43	36	88	26 772	30040	1	33 191	59 964	
44	37	84	25 555	30024	1	33 191	58 747	mottatt
45	38	91	27 685	30032	1	33 191	60 876	
46	39	71	21 600	30023	1	33 191	54 792	
47	40	62	18 862	30062	1	33 191	52 054	
48	41	46	13 995				13 995	mottatt
49	42	104	31 640	30021	1	33 191	64 831	mottatt
50	43	108	32 857	30017	1	33 191	66 048	mottatt
51	44	48	14 603				14 603	
52	45	55	16 733				16 733	
53	46	72	21 904				21 904	mottatt
54	47	69	20 992	30091	1	33 191	54 183	
55	48	47	14 299				14 299	mottatt
56	49	48	14 603	30086	1	33 191	47 794	
57	50	91	27 685	30079	1	33 191	60 876	
58	51	87	26 468	30064	1	33 191	59 659	
59	52	98	29 814	30063	1	33 191	63 006	mottatt
60	53	55	16 733	30094	1	33 191	49 924	
61	54	72	21 904	30072	1	33 191	55 096	mottatt
62	55	74	22 513	30089	1	33 191	55 704	mottatt
63	56	55	16 733				16 733	mottatt
64	57	72	21 904	30090	1	33 191	55 096	
65	58	69	20 992				20 992	
66	59	47	14 299				14 299	
67	60	48	14 603				14 603	
68	61	91	27 685	30071	1	33 191	60 876	mottatt
69	62	87	26 468				26 468	
70	63	98	29 814	30052	1	33 191	63 006	
71	64	55	16 733				16 733	mottatt

	B	D	E	F	G	H	I	J
72	<b>65</b>	72	21 904				<b>21 904</b>	
73	<b>66</b>	87	26 468	30088	1	33 191	<b>59 659</b>	
74	<b>67</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
75	<b>68</b>	55	16 733				<b>16 733</b>	
76	<b>69</b>	72	21 904				<b>21 904</b>	<b>mottatt</b>
77	<b>70</b>	87	26 468	30093	1	33 191	<b>59 659</b>	<b>mottatt</b>
78	<b>71</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
79	<b>72</b>	64	19 471				<b>19 471</b>	
80	<b>73</b>	89	27 076	30057	1	33 191	<b>60 268</b>	<b>mottatt</b>
81	<b>74</b>	100	30 423	30067	1	33 191	<b>63 614</b>	<b>mottatt</b>
82	<b>75</b>	98	29 814	30061	1	33 191	<b>63 006</b>	
83	<b>76</b>	55	16 733				<b>16 733</b>	
84	<b>77</b>	72	21 904				<b>21 904</b>	<b>mottatt</b>
85	<b>78</b>	87	26 468	30085	1	33 191	<b>59 659</b>	
86	<b>79</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	<b>mottatt</b>
87	<b>80</b>	55	16 733				<b>16 733</b>	<b>mottatt</b>
88	<b>81</b>	72	21 904	30074	1	33 191	<b>55 096</b>	<b>mottatt</b>
89	<b>82</b>	87	26 468				<b>26 468</b>	<b>mottatt</b>
90	<b>83</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
91	<b>84</b>	64	19 471	30078	1	33 191	<b>52 662</b>	
92	<b>85</b>	89	27 076	30007	1	33 191	<b>60 268</b>	
93	<b>86</b>	100	30 423	30070	1	33 191	<b>63 614</b>	<b>mottatt</b>
94	<b>87</b>	98	29 814	30069	1	33 191	<b>63 006</b>	<b>mottatt</b>
95	<b>88</b>	55	16 733				<b>16 733</b>	
96	<b>89</b>	72	21 904				<b>21 904</b>	
97	<b>90</b>	87	26 468	30087	1	33 191	<b>59 659</b>	<b>mottatt</b>
98	<b>91</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
99	<b>92</b>	55	16 733				<b>16 733</b>	
100	<b>93</b>	72	21 904	30031	1	33 191	<b>55 096</b>	
101	<b>94</b>	87	26 468	30076	1	33 191	<b>59 659</b>	<b>mottatt</b>
102	<b>95</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	<b>mottatt</b>
103	<b>96</b>	64	19 471	30056	1	33 191	<b>52 662</b>	
104	<b>97</b>	89	27 076	30055	1	33 191	<b>60 268</b>	<b>mottatt</b>
105	<b>98</b>	112	34 074	30096	1	33 191	<b>67 265</b>	
106	<b>99</b>	95	28 902	30068	1	33 191	<b>62 093</b>	<b>mottatt</b>
107	<b>100</b>	87	26 468	30066	1	33 191	<b>59 659</b>	

	B	D	E	F	G	H	I	J
108	<b>101</b>	87	26 468	30047	1	33 191	<b>59 659</b>	<b>mottatt</b>
109	<b>102</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
110	<b>103</b>	46	13 995				<b>13 995</b>	
111	<b>104</b>	68	20 688	30003	2	66 383	<b>87 071</b>	
112				30083				
113	<b>105</b>	87	26 468	30075	1	33 191	<b>59 659</b>	<b>mottatt</b>
114	<b>106</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	<b>mottatt</b>
115	<b>107</b>	64	19 471	30054	1	33 191	<b>52 662</b>	
116	<b>108</b>	89	27 076	30050	1	33 191	<b>60 268</b>	<b>mottatt</b>
117	<b>109</b>	105	31 944	30097	2	66 383	<b>98 327</b>	<b>mottatt</b>
118				30098				
119	<b>110</b>	46	13 995	30065	1	33 191	<b>47 186</b>	
120	<b>111</b>	87	26 468	30095	1	33 191	<b>59 659</b>	
121	<b>112</b>	87	26 468	30081	1	33 191	<b>59 659</b>	
122	<b>113</b>	47	14 299				<b>14 299</b>	
123	<b>114</b>	46	13 995				<b>13 995</b>	
124	<b>115</b>	68	20 688				<b>20 688</b>	
125	<b>116</b>	90	27 381	30053	2	66 383	<b>93 764</b>	<b>mottatt</b>
126				30084				
127	<b>117</b>	93	28 293	30077	1	33 191	<b>61 485</b>	
128	<b>118</b>	64	19 471	30073	1	33 191	<b>52 662</b>	
129	<b>119</b>	89	27 076	30051	1	33 191	<b>60 268</b>	
130	<b>120</b>	73	22 209	30001	2	66 383	<b>88 592</b>	
131				30002				
132	<b>121</b>	92	27 989	30004	2	66 383	<b>94 372</b>	
133				30015				
134	<b>122</b>	68	20 688	30080	1	33 191	<b>53 879</b>	<b>mottatt</b>
135	<b>123</b>	698	212 351				<b>212 351</b>	
136		9433						

## KRAV OM EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Til: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Fra: Brødfabrikken beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle

Dato: 08.02.2025

### Vedrørende krav om ekstraordinært sameiermøte

I henhold til eierseksjonsloven § 41 har Brødfabrikken beboerorganisasjon samlet inn tilstrekkelig antall underskrifter fra seksjonseiere, og vi fremmer med dette et formelt krav om at det innkalles til et ekstraordinært sameiermøte.

#### Bakgrunn for kravet:

Det er besluttet omfattende vedlikeholdstiltak for garasjeanlegget som vil medføre betydelige kostnader for beboerne. Styret har valgt en løsning som innebærer en total kostnad på ca. **7 millioner kroner**, til tross for at det foreligger et alternativt tilbud med det Brødfabrikken beboerorganisasjon mener er nødvendig vedlikehold, bedre kvalitet og lavere kostnad på under **2 millioner kroner**.

Vi mener at beslutningen som ble fattet på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2024 ble gjennomført uten tilstrekkelig tid og informasjon for beboerne til å vurdere konsekvensene. Videre er det avdekket svakheter i utredningen som ble lagt til grunn, som vist til i det innledende skrevet til styret fra Brødfabrikken beboerorganisasjon,

For å sikre en forsvarlig, kostnadseffektiv og gjennomtenkt beslutning, ber vi om at saken behandles på nytt, med en ny avstemning hvor beboerne får anledning til å vurdere det alternative tilbudet. Det er ikke avgjørende for Brødfabrikken beboerorganisasjon at vårt forslag blir vedtatt, men vi mener det er essensielt at en mer grundig og åpen prosess finner sted. Videre er det avgjørende at det utredes på riktig grunnlag og treffer faktisk behov, basert på faglige vurderinger. Dersom styret mener at det er behov for en ny anbudsrunde eller ytterligere utredning, har de anledning til å argumentere for dette under det ekstraordinære sameiermøtet.

Det er ikke et absolutt lovkrav at en ny anbudsrunde må gjennomføres, men det kan være en god praksis for å sikre forsvarlig bruk av sameiets midler. Dersom anbudsrunden som ble gjennomført ikke var tilstrekkelig grundig, eller hvis det foreligger tydelige, bedre og rimeligere alternativer, vil en ny anbudsrunde være i sameiets beste interesse. Styret har et ansvar for å sikre at store økonomiske beslutninger tas på et riktig og dokumentert grunnlag. Hvis det viser seg at vedtaket er basert på mangelfull eller ufullstendig informasjon, eller at alternative tilbud ikke er blitt vurdert på en forsvarlig måte, kan det medføre ansvar for styremedlemmene i henhold til eierseksjonsloven § 60. Vi oppfordrer derfor til en åpen prosess hvor alle relevante alternativer blir vurdert, slik at beboerne kan fatte en informert beslutning basert på helhetlige og faglige vurderinger.

### Forslag til dagsorden:

1. Åpning av møtet og valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Gjennomgang av tidligere vedtak vedrørende garasjevedlikehold v/ styret
4. Presentasjon av alternativt vedlikeholdsopplegg og kostnadsanalyse v/ Brødfabrikken beboerorganisasjon
5. Votering over forslag om å oppheve det tidligere vedtaket
6. Votering over nytt vedlikeholdsforslag eller eventuelle alternative tilnærminger (veien videre)
7. Eventuelt

Vi ber om at det ekstraordinære sameiermøtet gjennomføres **mandag 10. mars kl. 18:00**. Styret må legge til rette for at møtet avholdes på et egnet sted.

Dersom styret ikke etterkommer kravet innen rimelig tid, vil vi vurdere ytterligere skritt i henhold til eierseksjonsloven.

Videre forventes det at styret umiddelbart stanser all kostnadsdrivende aktivitet knyttet til det vedtatte vedlikeholdsprosjektet, frem til ny votering er gjennomført. Eventuelle avtaler eller forpliktelser som inngås i perioden mellom mottak av dette brevet og frem til ny votering vil kunne medføre personlig økonomisk ansvar for styremedlemmene, i henhold til eierseksjonsloven § 60 og aksjeloven § 17-1. Styrets medlemmer har et ansvar for å forvalte sameiets midler forsvarlig og i tråd med beboernes interesser.

Vi ser frem til en rask bekreftelse fra styret om tidspunkt og innkalling til møtet.

Med vennlig hilsen,

**Brødfabrikken beboerorganisasjon v/**

**Rune Johansen**

Lørenveien 55 A , leil. nr. H0801 og H0802  
+47 920 56 196

**Petter Nybøle**

Lørenveien 55 C , leil. nr. H0101  
+47 918 65 892

## Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte

### Ekstraordinært sameiermøte i Brødfabrikken Garasjesameie avholdt 10. desember 2024 i Sinsen kirke.

#### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder  
Som møteleder ble Trine Skarvang foreslått

**Vedtak: Valgt**

- B) Godkjenning av stemmeberettigede (registrering i seksjonseieroversikt)  
Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.  
Tilstede: 4/8 Fullmakter: Duover 5 fullmakter.

**Vedtak: Godkjent**

- C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Per Ingard Hofaker Kaarud foreslått. Som protokollvitne ble Joachim Lenn foreslått.

**Som valgt til referent ble:** Per Ingard Hofaker Kaarud

**Som valgt til å underskrive protokollen ble:** Joachim Lenn

- D) Godkjenning av møteinnkallingen.  
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. SAKER

##### A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

Sameiet skal rehabiliterer garasjen ved å etablere et vanntett belegg som finansieres ved innkalling av kapital i hht sameierbrøken i Brødfabrikken Garasjesameie.

**Vedtak:** 1566 for av 1985 totalt  
Rehabilitering av betongdekket i garasjen  
Stemmeberettigede  
169 stemmer mot.

Oslo den 10. desember 2024

Møtet ble hevet kl.: 20.40 10.12.24

[Signature]  
Signatur møteleder

[Signature]  
Signatur protokollfører

[Signature]  
Signatur protokollvitne



## Innkalling til ekstraordinært årsmøte Brødfabrikken Garasjesameie

**Ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie avholdes  
tirsdag 10. desember 2024 kl. 18.xx i Sinsen kirke, Lørenveien 13.**

### 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. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

### A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

#### Forslagsstiller: styret

Brødfabrikken Garasjesameie har innhentet vurdering av betongdekket i garasjen. OBOS prosjekt foretok undersøkelse av betongdekket i juni 2023 og sameiet mottok rapporten i november 2023. Det viser seg at det har trukket vann med salter (klorider) inn i betongen og inn til armeringen både i dekket og i søylene/veggene. Dette vil fortsette å utvikle seg mer og mer over tid. Dette skjer i mange garasjer/parkeringshus, og er en kjent problemstilling.

OBOS prosjekt anbefaler å foreta tiltak for å forhindre økt skadeutvikling innen 0-2 år, og denne tidsrammen er nå brukt opp. Garasjesameiet bør derfor utføre betongrehabilitering så snart som mulig.

OBOS Prosjekt forslår to alternative tiltak

- 1) Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.
- 2) Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) for å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt å legge et vanntett belegg.

I begge foreslåtte løsninger av rehabilitering, må det utføres mekanisk reparasjon av dekket. Det betyr å banke opp/pigge betongen der det er synlige skader, reparere skadene og rustangrep, og fylle på betong igjen.

Katodisk beskyttelse (KB): For konstruksjoner som inneholder klorider er KB den mest benyttede utbedringsmetoden. KB innebærer bruk av en lav likestrøm for å beskytte armeringen mot korrosjon. Utbedringen har en høyere engangskostnad, men gir lengre vedlikeholdsintervall og større sikkerhet mot utvikling av nye skader enn de øvrige metodene. Etter utførelsen overvåkes ofte KB- installasjonen via data/modem. Dette gjøres for å sikre at det virker og er justert riktig.



KB medfører installasjon av et elektrisk anlegg som både må overvåkes, vedlikeholdes og medfører en kostnad. OBOS Prosjekt anslår at kostnaden med full KB alternativ 2, vil være mer enn tre ganger så dyrt som bare belegg alternativ 1.

Se vedlegg rapport.

Styrets ansvar og myndighet følger av garasjesameiets vedtekter § 6-1 (1) der det fastslås at «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».

Dette tilsvarer ordrett bestemmelsen i eierseksjonsloven § 57.

**Styret må sørge for at garasjesameiet foretar rehabilitering av betongdekket, ellers utfører ikke styret sitt lovpålagte oppdrag med å sørge for vedlikehold av eiendommen.**

Ut fra forslag til alternative løsninger fra OBOS Prosjekt og mening om løsningene fra virksomhetene som deltok i anbudsinnbydelsen på prosjektledelse av rehabiliteringen, mener styret at løsningen med vanntett belegg er godt nok for drift av garasjen i mange år framover. Styret anbefaler sameierne å gå for løsningen 1):

«Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.»

Brødfabrikken Garasjesameie trenger finansiering til å rehabilitere betongdekket. Brødfabrikken Garasjesameie er et tingsrettslig sameie, og har ingen verdier å stille som garanti for et eventuelt lån. Banken bekrefter at det ikke er aktuelt å gi lån til garasjesameiet. Garasjesameiet må derfor kalle inn ekstra kapital fra sine eiere.

Sameierbrøken i garasjen er angitt i vedtektenes punkt 1-3, og fordeler seg som følger:

98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn hver utgjørende 13/ 2585	13/ 2585	0,529 %
98 * 13/2585 = 1274	1274 /2585	49,28 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	187/2585	7,23 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585	43,48 %
Til sammen	2585/2585	100%

Styret har innhentet en juridisk vurdering av fordeling av kostnadene ved rehabilitering fra Advokatene i OBOS v/ Siri Enge. Se vedlegg

Styret har deretter sendt denne uttalelsen over til Advokat Erlend Glad hos forretningsfører Solibo for vurdering. Han støtter vurderingen og beslutningen fra OBOS-advokaten.

Det betyr at det er andelshaverne i sameierbrøken i garasjesameiet som må dekke kostnaden.



Det har vært diskutert om det bare er boligsameiene som bør dekke kostnadene, eller bare de med rett til garasjeplass, fordi det er bilene som ta med vann og salter inn i garasjen. Dersom vi går bort fra sameiebrøk i hht vedtektene i garasjesameiet, og legger kostnaden over på noen andre, må enn slik ekstrabelasting godtas av alle de berørte seksjonseierne.

#### Vedtaket krever simpelt flertall.

Etter garasjesameiets vedtekter § 7-8 (2) bokstav a fremgår det at det kreves et kvalifisert flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (sameiermøtet) for å ta beslutning om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet».

Advokatene og styret anser at rehabiliteringen av garasjen *ikke er* ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Vedtektene:

#### 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
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

#### Forslag til vedtak:

Sameiet skal rehabilitere garasjen ved å etablere et vanntett belegg som finansieres ved innkalling av kapital i hht sameiebrøken i Brødfabrikken Garasjesameie.

Oslo 07.12.2024

I styret for Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang

Anne-Cathrine Aars

Christopher Andre Bjørndalen

Per Ingard Hofaker Kaarud



I årsmøtet har andelshaverne stemmerett i hht sameiebrøken. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

### Registreringsblankett ved ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet. Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, må både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Garasjeplassnr:

### FULLMAKT ved ekstraordinært sameiermøte i Brødfabrikken Garasjesameie

Garasjeplasseier/sameier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie 10.12.24

.....  
Garasjeplasseiers signatur

.....  
(Dato)

## Informasjon-ekstraordinært årsmøte Brødfabrikken Garasjesameie 10.12.2024

Takk for deltagelse, takk for alle innspill og faglige kommentarer, som hjalp oss til å belyse sakene og mulighetene vi har å velge mellom. Takk for stort engasjement.

### Beslutning rehabilitering av betongdekket:

Rehabiliteringen av garasjen ble vedtatt med stort flertall. Styret vil arbeide videre med prosjektleder Kyrre Strøm Larsen fra PX Solutions med oppklaringsmøter med tilbyderne og å få inkludert alt vi trenger i avtalen og rehabiliteringen i garasjen. Styret vil følge opp med videre informasjon framover.

Her er oversikt over avgitte stemmer. Det var noen som gikk etter at informasjonsmøtet var ferdig, og ikke deltok i selve avstemmingen.

			Antall stemmer		Stemmeberet- tligede andeler		Antall stemmer		Andeler FOR	Antall stemmer		Andeler MOT
			Andel	Tilstede								
G-Plass	13/2585	0,5029 %	13	48	624		34	442	13	169		
Lv53	187/2585	7,23 %	187	1	187		0	0	0	0		
Sam.Brød	1124/2585	43,48 %	1124	1	1124		1	1124	0	0		
<b>Totalt</b>		<b>100,00 %</b>			<b>1935</b>			<b>1566</b>		<b>169</b>		

### Innkalling av kapital/Finansiering

Det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken vedtok å ta opp lån for å finansiere kostnaden ved rehabilitering.

### Planmåling av garasjedekket

Styret vil bestille planmåling av garasjen, slik at vi har et nøyaktig grunnlag for å bestemme hvor vi skal avrette gulvet for i størst mulig grad å få helling bort fra vegger og søyler samt fordele vannet mest mulig utover hele garasjegulvets flate. Dette for å få størst mulig fordampningsflate.

Som Kyrre forklarte på informasjonsmøtet, så er det alltid utfordringer med å avrette, for det vi faktisk gjøre er å flytte vann fra et sted til å fordele det utover et annet sted.

- ✓ Vedlegger Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte 10.12.2024.
- ✓ Vedlegger presentasjonen fra informasjonsmøtet om rehabiliteringen.

Styret

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Per Ingard Hofaker Kaarud	Lørenvangen 5
Styremedlem	Tommy Olsrud	Lørenveien 55 A

Varamedlem	Carl Johan Danielsson	Lillebergsvingen 13
Varamedlem	Anniken Krosby	Lørenvangen 1

### Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Brødfabrikken Garasjesameie

Brødfabrikken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919305835, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

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

Brødfabrikken Garasjesameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### 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 .....	2
Generell drift.....	2
<i>Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS</i> .....	3
Betongrehabilitering.....	3
Dører .....	4
OBOS-nøkkel .....	4
Garasjeport.....	4
Snøsmelteanlegg.....	4
Muggsopp.....	4
Vann i garasjen .....	5
Vask av garasjen.....	5
Vann- og avløpsavregning .....	5
Elbil-ladebokser .....	5
Avregning el-billading .....	6
Avregning Vann- og avløpskostnad .....	6
Varme og varmtvann .....	7
Solcellepanel .....	7
Utført vedlikehold/arbeider i garasjen.....	8
Framtidig vedlikehold.....	8
Oppgradering av Lørenveien til miljøgate. ....	8
Bomiljø – Gregers kvartal .....	8
Helse, miljø og sikkerhet - HMS.....	9
Kurs .....	9
Lørenveien 53.....	9
Ny forretningsfører .....	9

### Styrets aktivitet i perioden

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har per 14.5.2024 hatt 14 styremøter, to budsjett- og regnskapsmøter, møte med Sameiet Lørenveien 53 og vaktmesterselskapet Norsk Eiendomsforvaltning, og over 60 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.

### 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 denne løpende drift anses å være god.

#### Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Garasjen har fått vannskader pga. vanninntrenging i betongen i bunndekket og vegger/søyler. Årsaken er at vi hverken har avløp i garasjen eller at hulkilen mellom dekke og vegg/søyler er tett. Det medfører at vann som kommer inn i garasjen enten må fordampe eller bli sugd opp. Styret har reklamert på dette overfor Bunde Bygg.

I henhold til byggeforskriftene både da bygget ble reist, og nå, er det ingen krav til avløp i garasjer. Dette er en kjent utfordring i så godt som alle nye bygg, og som betongspesialister arbeider med å få myndighetene til å inkludere i nye forskrifter. Siden dette ikke er ett krav er det heller ikke en mangel, dessverre. Bunde Bygg har avvist reklamasjonen på bakgrunn av dette.

Styret har benyttet CMS Kluge Advokatfirma AS til juridiske vurderinger. Reklamasjonsarbeidet mot Bunde Bygg AS er avsluttet.

Styret har også sendt denne vannskaden som sak til forsikringsselskapet, men skaden er avvist som forsikrings sak, siden dette er en skade som har oppstått over tid. Saken er avsluttet.

#### Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholds rapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023. OBOS-Prosjekt har foretatt 11 stikkprøver av betongen og analysert disse. Analysen viser at vi har vanninntrengning i både bunndekket og i vegger og søyler. Det har også sivet vann inn i en bod/bodgang ved Lørenvengen 1. På de fleste av stikkprøvestedene er det kloridinnhold (salt) som kan ha medført at armeringsjernet allerede har begynt å ruste. Rust kan utvikle seg mer over tid. OBOS-Prosjekt anbefaler oss å sette i gang med betongrehabilitering umiddelbart (0-2 år) slik at ikke korrosjonen utvikler seg videre. Jo lengre vi venter jo større blir skadene. Styret har benyttet Advokatene i OBOS til juridiske vurderinger.

Prosjektet rehabilitering blir et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse og prosjektledelse selve gjennomføringen av prosjektet. Anbudsinnbydelsen ble sendt ut til Visinor, PX Solution, K. Apeland, OBOS-Prosjekt og Millab Consult på grunnlag av medlemskap i Norsk forening for betongrehabilitering (NFB) og bedriftsinformasjon på Proff.no.

Prosjektet består av flere faser:

Faser	Aktivitet	Estimert framdrift
Fase 00:	Anbudsinnbydelse etter prosjektleder/administrasjon	Utført april 2024
Fase 0:	Vurdere «Rapport om betongundersøkelse» utført av OBOS Prosjekt november 2023, og anbefale behovet for og sørge for eventuelle videre undersøkelser og analyser i samråd med styret. To potensielle leverandør har anbefalt hhv 38 og 45 tilleggssprøver.	Utføres vår 2024.
Fase 1:	Tilbudsmateriale. Utforme spesifikasjon på arbeidet/rehabiliteringen som må gjøres. Utforme anbudsinnbydelse for betongrehabiliteringen	Utføres vår/sommer 2024.
Fase 2A:	Sende ut anbudsinnbydelse, vurdere tilbydere og anbefale tilbyder. Innstilling til styret.	Utføres sommer/høst 2024

Fase 2B:	Kontrahering. Inngå avtale om gjennomføring av betongrehabiliteringen	Utføres høst 2024
Fase 3A:	Forberedelser til utførselsperioden.	Utføres høst/vinter 2024-25
Fase 3B:	Utføre betongrehabilitering	Utføres høst/vinter 2024-25
Fase 4:	Oppfølging etter overtagelse.	Utføres vinter 2025

Prosjektet må inneholde rehabilitering av både betongdekket, vegger, søyler og hulkiler. (Hulkil overgangen mellom gulv og vegg/søyler). Det vil også bli etablert ett vannnett belegg på gulvet som går ett stykke opp på veggen og søylene for å tette og beskytte betongen. Vi skal også forsøke å gjøre noe avretting av dekket, slik at de stedene hvor det samler seg vandammen inn mot veggen, bør dette endres til å sige inn mot midten i kjørebanelen. Vi må utbedre dører og ramper inn til noen av oppgangene, og utbedre innsatsdøren ved Lørenveien 55c.

Når vi legger på et vannnett belegg på dekket, vi vil oppleve at vannet ikke siger ned i betongen, men blir liggende oppe på dekket. Altså det vil oppleves som at det er mer vann enn tidligere.

Styret er klar over at det blir en utfordring med parkering av alle bilene når garasjen er under rehabilitering. Styret vil undersøke alternative løsninger.

Styret har mottatt tilbud fra OBOS Prosjekt inkl. firmaet Ødegård og Lund AS, PX Solution og K. Apeland. Tilbydere er invitert til forhandlingsmøte med det nye styret 23.5.24

#### 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.

#### OBOS-nøkkel

OBOS-nøkkelen er 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 albuæpnerne.

#### Garasjeport

Dagens system for å åpne porten er via 2G-nettet. 2G-nettet avvikles i 2025. Vi må derfor installere nytt system i 2024. Styret har inngått avtale med ParqIO og det skal monteres før sommeren 2024. For de som har fjernkontroller, vil disse fortsatt fungere.

#### Snøsmelteanlegg

Sameiet har snøsmelteanlegg i nedkjøringen til garasjen. Den styres av en føler for snø. Sameiet fikk utført et reklamasjonsarbeid på snøsmelteanlegget gjennom forsikringsselskapet. Det ble ikke koblet riktig, slik at det ikke slo seg på automatisk. Styret måtte benytte egen rørleggerbedrift Oslo Akershus Rørleggerbedrift, for å montere anlegget riktig. Da snøsmelteanlegget var ute av drift ved snøfall, medførte det at en bil skled inn i garasjeporten og dermed skadet porten. Disse kostnadene krever styret dekket av forsikringsselskapet.

#### Muggsopp

Det har vært muggsopp både i tak og vegger i lille garasjedel og rundt innsatsdøren ved Lørenveien 55c. Det er utført rensing og vasking av et firma som er eksperter på fagområdet.

Rensing og vasking ble anbefalt som løsning pga. basert på kost/nytte. De anbefalte heller rensing og vask hvert/hvert-annet år istedenfor et mye mer omfattende tiltak som maling med spesielt soppdrepende maling. Det er et veldig gunstig miljø for soppdannelse, så vi forventer at muggsopp vi utvikle seg igjen. Styret vil følge med på hvordan muggsoppen kommer tilbake, og gjennomføre spesialvask etter behov.

Styret er i kontakt med GK, vår leverandør for ventilasjon, om det er mulig å bedre sirkulasjonen av luft i garasjen.

### Vann i garasjen

Sameiet har problemer med at det samler seg mye vann i garasjen. Vannet kommer fra våte biler og bilder med snø på tak og i hjulbuer. Dette problemet har veldig mange garasjeanlegg på grunn av at det ikke er byggeforskrifter som krever avløp i garasjer. Vannet har blitt sugd opp flere ganger i løpet av vinteren. Vi har satt opp ventilasjonssystemet til 18 grader for å se om det bedrer oppthøring av vann.

### Vask av garasjen

Styret gjennomførte vask av garasjen flere ganger i løpet av driftsåret og fjernet gamle og eierløse sykler i oktober måned. Styret forventer at alle garasjeplassiere sørger for **at bilen og alt annet på plassene er fjernet** innen oppgitte tidspunkt for oppstart. Så fant ikke sted i år. Det var mange biler som sto igjen og det skaper mye merarbeid for styret, som må prøve å få disse fjernet og ekstra tid og dermed kostnad fra leverandøren av tjenesten. I slik sammenheng er det veldig viktig at utleier av garasjeplass legger inn informasjon om leietaker, ref. ansvar i hht. våre vedtekter. De bilene som sto igjen etter oppstart fikk tilsendt faktura.

Styret erfarte 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.

### Vann- og avløpsavregning

Brødfabrikken Garasjesameie har all infrastruktur gjennom sin etasje -1, og har derfor avtalen med Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten. Både vann og fjernvarme kommer inn der. Det har tidligere år vært et stort puslespill med å få til riktige avregninger til både boligsameiene og næringsvirksomhetene Baker Hansen og FUS. Sameiet monterte ekstra målere på både varmt- og kaldtvannsrørene i garasjen, 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.

### 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 EcoGuard.

Våre ladebokser har en levetid på 7-10 år. Noen ladebokser har allerede røket, slik at det har blitt installert ny boks. Garasjeplassiere med ladebokser må forberede seg på å måtte skifte ut sin ladeboks i de nærmeste årene, og kostnaden må dekkes av garasjeplassieren.

### Avregning el-billading

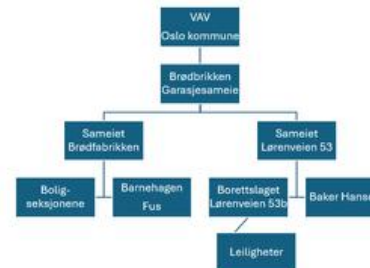
Garasjesameiets parkeringsplassiere med el-bil-lader får månedlig avregning på forbruk fra MER. MER har månedlig fakturering i hht *pris fastsatt av styret*. Styret må vurdere prisen ut fra gjennomsnittlige priser de foregående måneder/året med påslag av de administrative kostnader som påløper sameiet for avregning gjennom MER. Det er et komplisert regnestykke med mange variable pga. både variable priser, effektledd og statsstøtte i hht timepris i spotmarkedet, administrative kostnader for avregninger m.m.

Styret har inngått avtale med EcoGuard for å overta avregning. Det blir satt i gang til høsten. Vi har 6 måneders oppsigelsestid med MER. Gjennom EcoGuard vil kostnaden for el-billading avregnes mot gjennomsnittspris i tillegg til fastledd og nettleie og påslag av faktiske administrative kostnader. Det oppfordres til å styre sin lading av bilene til de rimeligste timene i døgnet, siden det påvirker totalkostnaden.

### Avregning Vann- og avløpskostnad

Hele infrastrukturen til Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53, går gjennom garasjesameiet. 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.

Seksjonene i boligsameiene har ikke kaldtvannsmålere. Derfor blir kostnaden i boligsameiene fordelt ut etter sameiebrøken. Sameiebrøken er størrelsen på seksjonen. Dette betyr at store seksjoner med lite forbruk/lite antall beboere i seksjonen, subsidierer kostnaden som blir påført sameiet av mindre seksjoner med stort forbruk/mange beboere. Ved installasjon av kaldtvannsmålere vil hver enkelt seksjon i boligsameiene bare betale VAV for sitt virkelige forbruk av vann.



I hht Eierseksjonsloven sies det at kun kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles etter sameiebrøken.

Det betyr at VAV-kostnaden som beregnes ut fra forbruk som knytter seg til seksjonen, skal betales av seksjonen, og vi har grunnlag i lovverket for å installere kaldtvannsmålere.

I forbindelse med at vi skifter til EcoGuard for avregning av el-billadere, varmtvann og fjernvarme, ønsker styret også å skifte til EcoGuard for avregning av kaldtvann og oppgjør av VAV-kostnaden til Oslo kommune.

### Varme og varmtvann

Istad har per i dag årlig avregning på vann og varme som foretas i perioden juli-oktober etterfølgende år. Seksjonseiere betale inn A-konto i hht. størrelsen på sin seksjon. Når EcoGuard overtar, vil også kostnaden for både varmt- og kaldtvann, og fjernvarme bli avregnet per måned. Vi slipper da systemet med A-konto innbetaling gjennom felleskostnaden og årsavregning etterfølgende år.

Foretar vi installasjon av både nye varmtvannsmålere og kaldtvannsmålere samtidig, får vi en rabatt på kr 93 000,-

Se sak: Forslag om installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene.

### Solcellepanel

Årsmøtet 2023 i sameiene vedtok at styret skulle undersøke muligheten for solceller på taket. Styret henvendte seg til Velstyrt as som både kunne bistå oss i forhold til tilskuddsordninger som er tilgjengelige for oss, videreformidler forespørsler av denne typen anlegg og hente inn tilbud fra firmaer som har kompetanse på solceller og er interesserte i å utføre jobben.

Prosjektet Brødfabrikken inkluderer Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og Brødfabrikken Garasjesameie. Årlig forbruket av strøm er på ca. 300 000 kWh inkl. el-bil ladere, men eks. strømförbruk inne i seksjonene. Årlig kostnad ligger på ca. kr 400.000 avhengig av spotprisen på strøm. Det er store variasjoner i strømprisen. Det er estimert ledig takplass til ca. 500 m<sup>2</sup> på bygningene.

Tre virksomheter Kvartalsbygg, WB-Bygg og Oslo-Elektriske var på befaring og foretok vurderinger. Status er følgende:

**WB-Bygg:** Kan etablere solceller på taker. Solcelleanlegg estimert til 75kWp ( estimert års produksjon 450 000kWh) ved et system på alle takene Lv1-5, Lv53 og Lv55. Estimert kostnad for installasjon er kr 2.720.000.

**Kvartalsbygg:** Elektriker og ingeniører anbefaler ikke montering av solcelleanlegg med tanke på plassforhold og utnyttelse, skygge fra ventilasjonspiper og at det må trekkes inverter fra hvert tak.

**Oslo-Elektriske:** har vært på befaring, men har ikke levert tilbud. Purret 9.4. og avventer tilbud.

Styrets vurdering er at det er stadig endringer i hva det offentlige gir i støtte, stort press i markedet og relativt høy kostnad for installasjon, og det er en del usikkerheter ved slike installasjoner. Det må i så fall innhentes ytterligere vurderinger.

Styret har ikke kapasitet det kommende året og det vil bli en stor økonomi belastning i tillegg til det store betongrehabiliterings-prosjektet i garasjen som må gjennomføres. Det er ikke entydig hva som er lurt og økonomisk å gjøre.

Styret avslutter behandling av saken. Styret har som vedtatt i årsmøtet 2023, utredet mulighetene.

### Utført vedlikehold/arbeider i garasjen

Garasjesameiet har utført følgende vedlikehold:

- Vask av sopp i garasjens lille del.
- Støvsuging av bodganger
- Vask av garasjen
- Fjerning av vann
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Montering av OBOS-nøkkelen
- Skifte portåpnerløsning

### Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Betongrehabilitering
- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år

### Oppgradering av Lørenveien til miljøgate.

Arbeidet med oppgradering av Lørenveien til miljøgate har pågått i hele driftsåret. Arbeidet har medført store ulemper for beboerne ved inn og utkjøring av garasjen. Veistandarden blir dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret må 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 og arbeidet antas ferdigstilt våren 2024.

Styret har hatt samhandlingsmøter med de andre garasjestyrene og boligstyrene i Lørenveien og Lørenveien Næring/Skanska for felles henvendelse til Oslo kommune vedrørende både dårlige kjøreforhold i veien, dårlig informasjon, forsinket framdrift og ferdigstillelse, dekning av ekstra kostnader i forbindelse med meget stor tilsmussing, dekning av ekstra kostnad i forbindelse med bruk/drift av gang- og sykkelveien gjennom alle sameiene siden Lørenveien er avsperrert, og skilting/faren for fotgjengere i krysset Lørenveien/Lørenvangen. Kommunen har ikke etterkommet eller etterlevet noe av det vi ble enige om i møtet 24.11.2023 før gjennomkjøring forbudt skilting kom opp i uke 6/24.

### Bomiljø – Gregers kvartal

Gregers kvartal er under oppføring og begynte innflytting i desember 2023. Prosjektet har medført ekstra mye støv og skitt inn i garasjen. Styret har fått utbygger AF til å dekke en vask av garasjen. Styret opplever kommunikasjonen med prosjektet som god.

### 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 brannsvarsanlegget/VVS/sprinkleranlegg med lyd-/klokke-test høsten 2023, med dokumentasjon. Avdekte avvik har blitt rettet av Assemblin.
- Kontrollrunder i bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen er gjennomført av styreleder.
- 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).

Styret gjennomførte vernerunder og oppdaget at det oppbevares gassbeholdere i bodene, andre gjenstander i bodgangene og ting på garasjeplassene, som er forbudt i hht. brannforskrifter, vedtekter og husordensregler.

### Kurs

Styret har deltatt på kurs med forettingsfører og potensielle nye forretningsførere i driftsåret.

### Lørenveien 53

Lørenveien 53 ble tidligere eiet av Lille Oslo Eiendom under betegnelsen Sameiet Lille Brødfabrikk. Gjennom de to siste årene har Lille Oslo Eiendom omdannet Sameiet Lille Brødfabrikk og solgt 27 andeler i et nyetablert borettslag, Borettslaget Lørenveien 53B.

Borettslagets 27 andelsleiligheter sammen med én næringsdel, Baker Hansen, utgjør Sameiet Lørenveien 53. Sameiet Lørenveien 53 har ingen drift og representerer borettslaget og næringsdelen i garasjesameiet. Borettslaget eier parkeringsplasser i Garasjesameiet Brødfabrikken, som er tildelt de andelseierne som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass.

Styret har hatt møte og jevnlig kommunikasjon med Sameiet Lørenveien 53.

### Ny forretningsfører

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har i samarbeid med styret i Sameiet Brødfabrikken vurdert alternative forretningsførere. Styrene mente at tjenesten sameiene fikk levert fra OBOS i 2023 og tidligere år, ikke har vært god nok hverken fra personell eller digitale tjenester og løsninger, slik som en forventer av en profesjonell forretningsfører. Styrene sa derfor opp avtalen med OBOS 31.12.2023 med 6 måneders oppsigelsestid, med opsjon på å fortsette avtalen.

Styrene har derfor hatt et felles prosjekt:

- Lag kravspesifikasjon med krav til forretningsfører med både rådgivertjenesten, digital plattform for styret med fullt sanntidsoppdatert økonomisk innsyn og beboerplattform.
- Finne fram til alternative forretningsførere.
- Vurdere forretningsførere.

Forretningsførerne Bori, Solibo og OBOS er vurdert gjennom både møter og digitale presentasjoner. Forretningsfører Boalliansen fulgte ikke opp vår henvendelse. Styret har besluttet overgang til Solibo fra 01.07.2024.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr 1 698 934.

Dette er kr 1 056 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balanseføring av kommunale avgifter og fjernvarmekostnader.

Kommunale avgifter/vann og avløpsavgift og fjernvarmekostnader kreves inn gjennom felleskostnadene, men balanseføres mot faktiske kostnader.

### Felleskostnader består av følgende innkrevinger:

002 MC plass – inntektsføres i resultatregnskapet.

003 Garasje - inntektsføres i resultatregnskapet.

004 LV53 (Lille Brødfabrikk) – A-konto fjernvarme. Avregnes.

006 LV53 (Lille Brødfabrikk) Kommunale avgifter – avregnes.

008 LV53 (Lille Brødfabrikk) Felleskostnader - inntektsføres i resultatregnskapet.

009 SB (Sameiet Brødfabrikken) Felleskostnader - inntektsføres i resultatregnskapet.

035 SB (Sameiet Brødfabrikken) A-konto fjernvarme – Avregnes.

036 SB (Sameiet Brødfabrikken) Kommunale avgifter – Avregnes.

### Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 1 346 262.

Dette er kr 1 283 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balanseføring av kommunale avgifter, og kutt i kostnader knyttet til Bomiljø/Vakthold fra Securitas.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 363 104 og foreslås ført mot egenkapital med avdelingsavregning.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 733 139.

En arbeidskapital på kr 733 139 tilsvarer en dekning på i overkant av to måneders husleieinnkrevinger i sameiet.

Det anbefales dekning på minimum tre husleieinnkrevinger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver. Dette tilsvarer for sameiet ca. kr 960 000.

Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet belage seg på låneopptak eller kapitalinnkalling.

Det er videre budsjettet med overskudd i 2024, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring. +

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr 1 698 934.

Dette er kr 1 056 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balanseføring av kommunale avgifter og fjernvarmekostnader.

Kommunale avgifter/vann og avløpsavgift og fjernvarmekostnader kreves inn gjennom felleskostnadene, men balanseføres mot faktiske kostnader.

### Felleskostnader består av følgende innkrevninger:

- 002 MC plass – inntektsføres i resultatregnskapet.
- 003 Garasje - inntektsføres i resultatregnskapet.
- 004 LV53 (Lille Brødfabrikk) - Akonto fjernvarme. Avregnes.
- 006 LV53 (Lille Brødfabrikk) Kommunale avgifter – avregnes.
- 008 LV53 (Lille Brødfabrikk) Felleskostnader - inntektsføres i resultatregnskapet.
- 009 SB (Sameiet Brødfabrikken) Felleskostnader - inntektsføres i resultatregnskapet.
- 035 SB (Sameiet Brødfabrikken) Akonto fjernvarme – Avregnes.
- 036 SB (Sameiet Brødfabrikken) Kommunale avgifter – Avregnes.

### Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 1 399 658.

Dette er kr 1 229 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balanseføring av kommunale avgifter, og kutt i kostnader knyttet til Bomiljø/Vakthold fra Securitas.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 309 709 og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 733 140.

En arbeidskapital på kr 733 140 tilsvarer en dekning på i overkant av to måneders husleieinnkrevninger i sameiet.

Det anbefales en dekning på minimum tre husleieinnkrevninger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver. Dette tilsvarer for sameiet ca. kr 960 000.

Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet belage seg på låneopptak eller kapitalinnkalling.

Det er videre budsjettet med overskudd i 2024, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balanse per 31. desember 2023</li> <li>• Resultatregnskap 2023</li> <li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Person-Dokumentnr: 25946-C04861-0000-USD-478B-5F9E

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 479 444	1 442 744	2 553 000	2 251 944
Ladeinntekter EL-bil		219 455	185 838	190 000	220 000
Andre inntekter	3	35	643 247	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 698 934</b>	<b>2 271 829</b>	<b>2 755 000</b>	<b>2 483 944</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-28 200
Styrehonorar	5	-100 000	-57 000	-99 990	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 605	-16 381	-10 000	-16 960
Andre honorarer		0	-43 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-44 173	-42 468	-45 000	-45 500
Konsulenthonorar	7	-102 078	-111 548	-60 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-578 940	-450 649	-587 500	-496 400
Forsikringer		-32 028	-29 681	-32 027	-36 000
Kommunale avgifter	9	-4 423	-5 969	-885 400	-990 000
Energi/fyring	10	-421 361	-533 338	-490 000	-405 000
Andre driftskostnader	11	-89 949	-229 052	-405 000	-103 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 399 658</b>	<b>-1 533 184</b>	<b>-2 629 017</b>	<b>-2 371 060</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>299 276</b>	<b>738 644</b>	<b>125 983</b>	<b>112 884</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 029	2 213	0	0
Finanskostnader	13	-597	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 432</b>	<b>2 213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>309 709</b>	<b>740 857</b>	<b>125 983</b>	<b>112 884</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		309 709	423 431		
Reduksjon udekket tap		0	317 426		

16

Brødfabrikken Garasjesameie

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		313 532	0
Kundefordringer		50 325	200 967
Forskuddsbetalte kostnader		17 135	6 285
Andre kortsiktige fordringer	14	-7 828	70
Driftskonto OBOS-banken		930 467	1 478 137
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 730	18 730
Sparekonto OBOS-banken		39 722	38 676
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 362 083</b>	<b>1 742 865</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 362 083</b>	<b>1 742 865</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Oppgjent egenkapital		733 140	423 431
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>733 140</b>	<b>423 431</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 140	17 886
Leverandørgjeld		86 277	168 421
Energiavregning	15	523 526	561 563
Påløpte kostnader		0	437 699
Annen kortsiktig gjeld		0	133 865
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>628 944</b>	<b>1 319 434</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 362 083</b>	<b>1 742 865</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 17.04.2024  
 Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang /s/

Per Ingard Hofaker Kaarud /s/

Tommy Olsrud /s/

17

Brødfabrikken Garasjesameie

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

Seelskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost. Brødf.boligsameie	1 005 912
Garasjeleie	236 400
Felleskost.Lørenveien53.	227 232
Parkeringsleie MC plass	10 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 480 344</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC plass	-900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 479 444</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	35
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 605.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	49 543
OBOS Prosjekt AS	-69 246
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 644
Obos Prosjekt AS	-71 732
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-102 078</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 011
Drift/vedlikehold VVS	-47 214
Drift/vedlikehold elektro	-22 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-250 813
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-107 903
Egenandel forsikring	-3 190
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-578 940</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 423
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 423</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-353 243
Andre fyringskostnader	-68 118
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-421 361</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 399
Renhold ved firmaer	-34 443
Andre fremmede tjenester	-4 423
Andre kontorkostnader	-2 894
Telefon, annet	-273
Bank- og kortgebyr	-2 517
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 949</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 605
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 046
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	360
Andre renteinntekter	18
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 029</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-597
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-597</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	-11 828
Tilbakeføre fra avregning kt 2999	4 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-7 828</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 752
	000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 752 000</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	0
Fjernvarme	1 228 473
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 228 473</b>

**SUM ENERGI/AVREGNING****-523 526**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

## Annens informasjon om sameiet

### Styret

Styret har kontor i Lørenveien 55a, 1.etg. Styret har gått til innkjøp av en stor skjerm og har mobil WiFi, slik at styremøter og andre møter kan gjennomføres effektivt.

Styremedlemmer har deltatt på digitale styremøter, og kurs/møter med både forretningsfører og andre leverandører.

Styret har e-post [garasie@brodfabrikken.no](mailto:garasie@brodfabrikken.no). All informasjon ligger inne på OBOS sin beboerportal; VIBBO.

### Informasjon

Kommunikasjonen med beboerne gjøres digitalt via OBOS sin beboerportal VIBBO, gjennom månedlig statusoppdatering sammen med Sameiet Brødfabrikken og utvidet med egne statusrapporter kun fra garasjesameiet. All informasjon og kommunikasjon med styret foregår igjennom Vibbo eller via e-post [garasie@brodfabrikken.no](mailto:garasie@brodfabrikken.no).

Styret drifter og oppdaterer nettstedet [www.vibbo.no/brodfabrikken](http://www.vibbo.no/brodfabrikken). Sameiet eier domenet [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no), som viderefører besøkende til OBOS sin beboerportal; VIBBO. Her foregår kommunikasjon mellom styret og eiere.. I tillegg har sameiets beboere en Facebook-gruppe «Sameiet Brødfabrikken» som beboere kan bruke til kommunikasjon seg imellom.

### Nettverk

Garasjen har trådløst nettverk for å serve ladestasjonene, men garasjeplasseiere kan benytte seg av dette også. Det er mulig å ringe via WiFi.

**SSID:** Brodfabrikken\_Garasje, **Password:** BFGarasje2017

### Vaktmester

Norsk Eiendomsforvaltning AS er engasjert med en dag i uken ca. 2 timer. Vaktmester ivaretar den ukentlige drift av fellesområder, kontroll av tekniske installasjoner, og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse og ekstrabestillinger av fellesarealene.

### Parkering

Sameiet har 98 garasjeplasser som eies av seksjonseiere og av Sameiet Lørenveien 53. Alle garasjeplassene er solgt. Det er ingen gjesteparkeringer.

Dersom garasjeplassen leies ut, SKAL leietakers navn og kontaktinformasjon legges inn i VIBBO. Det er garasjeplasseiers ansvar ref. Vedtektene §3.6. Det er meget viktig pga. mulighet for å komme i kontakt med bileier på plassen og utsending av informasjon.

### Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

Igjennom vår forretningsfører OBOS, har vi oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til Hammersborg Inkasso AS for videre innkreving i henhold til lovverket. Styret kan føle med på restanser.

### Retningslinjer for styrearbeid – styrets håndbok

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har utarbeidet en håndbok som beskriver alle rutinene i sameiet. Dette er spesielt viktig for å overføre informasjon og kunnskap fra styremedlemmer til nye styremedlemmer.

### 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 til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie

---

Møtedato: 14.05.2024  
 Møtetidspunkt: 19:30  
 Møtested: Radisson RED Økern.

Antall deltakere: 44 garasjeplasseiere med 572/2585. Sameiet Lørenveien 53 var representert med fullmakt.187/2585. Brødfabrikken sameie var representert med 1124/2585.

Totalt stemmeberettigede 1883/2585.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Trine Skarvang.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Skarvang foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent.**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.

Som protokollvitne ble Arve Bent Ræg og Sissel Iren Orstein Wiik foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

B Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.

**Vedtak: Godkjent.**

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 6. Endringer av vedtekten § 3

Saksframstilling:

Vedtektene våre inneholder ingen saksjonsmuligheter ved brudd. Styret foreslår derfor tillegg i vedtektene. §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.
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.
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 verkstedslignende 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.

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Tillegg i (2): Brudd på regelen medføre faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet. Tillegg i (3): Brudd på regelen medfører kontrollavgift i hht statens satser ustedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.

**Vedtak: Vedtatt med kvalifisert flertallskrav.**

---

### 7. Endringer av vedtekten §4.2.

Saksframstilling:

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. Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elliblader 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.

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak:

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

#### Vedtak: Vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

### 8. Endring av vedtekter §5.1. og 2

#### Saksframstilling:

§ 5 Felleskostnader

(1)

1-1 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

(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.

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak:

Avsnittet: De enkelte eierseksjonssameierne innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Flyttes opp til bolk (1) som omhandler disse kostnadene. Tillegg nytt: (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.

#### Vedtak: Vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

### 9. Endringer av vedtekten §5.3.

#### Saksframstilling:

Det er viktig å ha en forsvarlig likviditet i sameiet for å møte kommende kostnader til vedlikehold og utbedringer. Styret mener at vi må endre våre vedtekter for å ha dekning for å budsjettere med overskudd, for å bygge opp egenkapitalen i form av avsetning til fremtidig vedlikehold.

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak:

§5.3 Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Avsetningen fremkommer som økt kapital i balansen.

#### Vedtak: Vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

### 10. Installasjon av kaldtvarmålere i boligseksjonene.

#### Saksframstilling:

Styret foreslår installasjon av kaldtvarmålere. Vi skifter til EcoGuard for el-billadere, varmtvann og fjernvarme. Varmtvannsmålere nærmer seg utskifting, og nye installasjoner fra EcoGuard koster ca. kr 66 per måned per seksjon. Brødfabrikken Garasjesameie, som eier vannmålerne, deler vann- og avløpskostnader fra Oslo kommune over til boligsameiene basert på målerne i garasjen. Boligsameiene fordeler deretter kostnaden basert på seksjonenes størrelse, noe som skaper urettferdighet i kostnadsfordeling.

Kaldtvarmålere vil tillate kostnad basert på faktisk forbruk, i tråd med lovverket. EcoGuard vil tilby månedlige avregninger, eliminere A-konto betalinger og årlig avregning.

Installasjon av kaldtvannsmålere sammen med varmtvannsmålerne koster ca. kr 21 per måned per seksjon og gir en besparelse på kr 90 000.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Forslag til vedtak:

Garasjesameie installerer kaldtvannsmålere i boligseksjonene.

#### Vedtatt: Vedtatt med alminnelig flertallskrav.

---

### 11. Sanntids strømmåling. Tilgang til wifi nettverk.

Fremmet av Arve Bent Ræg

#### Saksframstilling:

Hovedhensikt er å få et verktøy til å se sanntidsforbruk av strøm hos den enkelte sameier. Ønsker at hver beboer kan få muligheten til å sette inn en sanntidsmåler på leilighetens strømmåler. Her må hver og en få tilgang til å koble seg til nærmeste wifi nettverk slik at enheten kan fungere. Sameierne kjøper selv inn sanntidsmåler utstyr. Styret sørger for wifi dekningen.

#### Styrets innstilling:

Styret anser strømfbruket til hver enkelt leilighet til såpass lavt at kostnaden knyttet til både installasjon og løpende drift og vedlikehold for utvidet trådløst nettverk i alle tavlerom, ikke kan forsvares. En slik kostnaden vil bli belast alle seksjonseiere i hht sameierbrøken, mens det bare er noen får som bruker systemet.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Forslag til vedtak:

Styret setter inn wifi utsyr som kan håndtere at alle sameiere kan koble til sanntidsmåler til leilighetens strømmåler via «Han» porten. Det må være dekning i alle strømmålerrom. Sameietne kjøper selv inn sanntidsmåler, men får tilgang til wifi nettverket slik at enheten kan kobles til nettverket i strømmrommet. Styret sørger for wifidekning.

#### Vedtatt: Forslaget falt.

**For: 26/1883**

**Mot: 1857/1883**

---

### 12. Sted for sykkelvaskeplass

Fremmet av Ann-Christin Veie Karlsen

#### Saksframstilling:

Det er mange som sykler hele året. Kommunen strør med mye salt, og sameiet har ikke noe sted hvor syklene kan vaskes. I nye byggeprosjekter er slike fasiliteter inkludert, men ikke hos oss.

Sameiet besluttet med 1319/1371 mot 52/1371 stemmer på årsmøtet i 2021, å etablere en sykkelvaskebod i garasjen. Prosjektet viste seg å bli for komplisert og dyrt i forhold til vedtaket og kostnadsrammen.

På årsmøtet i mai 2023 ble det igjen fremmet sak om sykkelvaskebod innenfor en mye større kostnadsramme, men det ble nedstemt.

Nå har vi fått informasjon om at sameiet må foreta en stor betongrehabilitering. Vi foreslår at sameiet i den anledning vurderer muligheten for å etablere et sted for sykkelvask i garasjen. Dersom det er mulig, bør etablering av vaskeplass inngå i rehabiliteringen.

#### Styrets innstilling:

Styret vil undersøke med kontrahert entreprenør om muligheten for å etablere sykkelvaskeplass i sammenheng med betongrehabilitering. Betongrehabiliteringen vil medføre såpass store kostnader for sameiet at styret vil anmode beboere til å vurdere nødvendigheten ved ett slikt tiltak.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### Forslag til vedtak:

Sameiet vurderer muligheten og inkluderer å etablere vaskeplass for sykler i sammenheng med betongrehabiliteringen av garasjen.

#### Vedtatt: Forslaget falt, men Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.

---

### 13. Felleskostnad på hver sykkelparkering i garasjen

Fremmet av Arve Bent Ræg

#### Saksframstilling:

Det er på tide at de som bruker sykkelparkeringen tar del i felleskostnadene for garasjen. Det er flere sameier som ta 500kr i året for sykkelparkeringen. Siden vi har to forskjellige (med og uten låsbar rom) foreslår jeg 300kr i året for de som står i garasjen og 500kr for de som står innenfor låsbar rom. Da er det lettere å bli kvitt gjensatte sykler. Hver sykkel får et merke for betalt parkering eller hver sykkelparkering merkes og liste føres over hvem som leier. Da kan pengene brukes til vedlikehold. Jeg foreslår at dette faktureres en eller to ganger i året (slik som garasje felleskostnadene blir gjort).

Ved utflytting refunderes ikke beløpet. Ved første gang registrering betales det for ett halvår eller helår.

Syklene som er betalt for merkes med ett klister som viser til leilighetsnummer. Feks H0701 L 55B, A, C eller L 1, 5.

Evt kan hver sykkelparkeringsplass merkes og knyttes til den enkeltes leilighet/sameier slik som garasjeplassene gjøres i dag. Altså de som har betalt.

I dette tilfelle er det kanskje lettere å skille på hvem som har betalt for plass i låst «garasje» og de som betaler for sykkelparkering uten «låsbar rom».

Jeg mener at dette vil «lette jobben» med å fjerne sykler som ikke er i bruk og fakturere sykler som blir «satt igjen» ved flytting. Tar inn litt av «admin kostnaden». Kan også føre til folk tar bedre vare på sine sykler og det blir flere ledige plasser.

Jeg vet at sameiet jeg tok ideen ifra fakturerer 1 g pr år og sykkelparkeringsplassen er merket og problemet med gjensatte sykler nesten er ikke eksisterende. Eneste er at de bare har valgt med innlåst i rom og ingen annen alternativ. De tar 500kr året.

Merk!!Det kan vel ikke være så fordyrende å legge dette til i faktura for garasje plass eller 1 g pr år på sameie felleskostnadene som allerede i dag administreres?

Styrets innstilling:

En avgift vil kreve dobbel registrering og merking av sykler, både inne i og utenfor buret. Dette fører til økonomiske og tidsmessige kostnader, inkludert vedlikehold og kontroll. Håndheving av systemet og fjerning av anonyme sykler vil være utfordrende og kreve ressurser.

Risikoen for misbruk og potensielle konflikter ved fjerning av verdifulle, men ikke merkede sykler, er betydelig. På grunn av rammebetingelsene i garasjeanlegget, kan styret ikke anbefale denne løsningen, da utgiftene forventes å overstige inntektene. Hvis vedtatt, bør det inkludere et honorar for håndtering av oppgaven utenfor styrets mandat.

Styret anbefaler ikke å gå for innsendt forslag

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak:**

Sykkelparkeringene i garasjen belastes en felleskostnad på 500kr pr sykkelparkering for parkering i låsbar rom (300kr ikke låsbar rom) i året. Kostnaden faktureres sameier. Leie refunderes ikke ved utfytting..

**Vedtak: Forslaget falt med overveldende flertall av stemmene.**

#### 14. Fastsattelse av styrehonorarer.

Saksframstilling:

Prosjektet Brødfabrikken har gått over fra nybyggfasen med reklamasjoner, til drift og vedlikeholdsfasen.

Brødfabrikken Garasjesameie har all infrastruktur gjennom sin etasje -1 for både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Både vann og fjernvarme kommer inn gjennom garasjen, og alle tekniske installasjoner som strøm og ventilasjon er plassert i garasjen. Veldig mange av vedlikeholdsavtalene er gjennom Brødfabrikken Garasjesameie siden de gjelder begge boligsameiene.

Dette medfører mye både administrasjon, oppfølging og tilstedeværelse i forbindelse med vedlikehold, service og beredskap, når noe inntreffer i bygningsmassen. Vaktmestertjenesten organiseres også via garasjesameiet. Det har i alle år vært et stort puslespill med å få til riktige

oppgjør til boligsameiene. I dette driftsåret har vi hatt flere store prosjekter som har medført mye arbeidstid.

Tidligere års styrehonorarer har ikke reflektert den arbeidsmengden som ligger i styret for garasjesameiet.

Styret forslår kr. 200 000,- i styregodtgjørelse for driftsår 2023/24 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

#### 6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Trine Skarvang foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

B Som styremedlem for 2 år, ble Per Ingar Hofaker Kaarud foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne-Cathrine Aars foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

Som styremedlem for 1 år, ble Christopher Andre Bjørndalen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Sanel Colic foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Harestad foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Merete Haagenrud og Sissel Iren Orstein Wiik foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Skarvang /s/

Fører av protokollen

Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne 1

Navn: Arve Bent Ræg /s/

Protokollvitne 2

Navn: Sissel Iren Orstein Wiik /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder: Trine Skarvang	2024-2026
Styremedlem: Per Ingar Hofaker Kaarud	2024-2026
Styremedlem: Anne-Cathrine Aars	2024-2026
Styremedlem: Christopher Andre Bjørndalen	2024-2025
Varamedlem: Sanel Colic	2024-2025
Varamedlem: Bjørn Harestad	2024-2025

# 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. Varsetil skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

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

### b. Balkong, terrasse, veranda o.l.

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

### c. Grilling

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

### § 3. Orden i fellesområdene

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

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

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

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

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

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

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

### § 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer

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

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

### § 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

### § 6. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Veksterveien 3.

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

## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnummer: 919037792

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Radisson RED Økern.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Robin Horgheim (forretningsfører) fra Obos som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Robin Horgheim er valgt.

✓ Vedtatt. Robin Horgheim ble valgt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deitakere i møtet er registrert i en frammetiliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Godkjent.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Robin Horgheim som protokollfører og Tommy Olsrud som protokollvitne.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Robin Horgheim foreslått. Som protokollvitne ble Tommy Olsrud foreslått.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Robin Horgheim valgt. Som protokollvitne ble Tommy Olsrud valgt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt. Godkjent.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt. Godkjent.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styret følger opp daglig drift og beredskap.

Styret har flere pågående prosjekter og behandlet flere saker i 2023/2024 enn året før, og trenden ser ut til å fortsette. Total arbeidsmengde beløper seg på om lag 10-20 timer i måneden pr. styremedlem, med utvidelse i begge ender ifm ulike saksporteføljer.

Styret forslår med bakgrunn i overnevnte arbeid å videreføre kr 300.000,- i styregodtgjørelse for 2023/2024 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Styret er klar over at dette er noe høyere enn hva som anses som et gjennomsnittlig styrehonorar i boligsameier, men mener på sin side å kunne vise til en vesentlig større arbeidsbelastning, utover hva som kan anses som normalt.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelse på kr 300.000,-

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. 4 stemmer mot.

### 7. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Sameiet Brødfabrikken har behov for fullmakt for godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar, samt at årets resultat overføres til egenkapital inkl. avdelingsavregning.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller at det stemmes for å gi fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.

#### Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar, samt at årets resultat overføres til egenkapital inkl. avdelingsavregning.

✓ Vedtatt. Forslaget ble enstemmig vedtatt.



## 8. Forslag til vedtektsendring i sameie - 3-2 Fellesareal

3-2 Fellesareal

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

Endres til:

(3) Det er ikke tillatt å sette/henettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger. Barnevogner vil flyttes til garasjen, og mindre gjenstander som sko, esker, stativer og lignende, vil kastes. Seksjonseierne vil faktureres iht vaktmesterens til enhver tids gjeldende satser for flyttingen eller fjerningen av hensatte artikler.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget om vedtektsendring i pkt. 3-2 Fellesareal, underpunkt 3 til:

*(3) Det er ikke tillatt å sette/henettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger. Barnevogner vil flyttes til garasjen, og mindre gjenstander som sko, esker, stativer og lignende, vil kastes. Seksjonseierne vil faktureres iht vaktmesterens til enhver tids gjeldende satser for flyttingen eller fjerningen av hensatte artikler.*

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 14 stemmer mot. 17 stemmer for. 4 blanke stemmer. Forslaget oppnådde ikke kvalifisert flertallskrav av de avgitte stemmer.

## 9. Endringer av vedtekten §3 i Brødfabrikken Garasjesameie

Fremmet av: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedtektene til Garasjesameiet inneholder ingen saksjonsmuligheter ved brudd. Styret ved garasjen foreslår derfor tillegg i vedtektene. §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 nødvendig 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.
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.
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 verkstedslignende 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.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Tillegg i (2): Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet. Tillegg i (3): Brudd på regelen medføre kontrollavgift i hht statens satser uestedt av parkeringselskap eller fakturert fra styret i sameiet.

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

## 10. Endringer av vedtekten §4.2 i Brødfabrikken Garasjesameie

Fremmet av: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

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. Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, eibillader 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 ideell andel-eier eller andre brukere.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Tillegg nytt: (4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i hht. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i hht. statens satser eller medførte ekstrakostnader.

✓ Vedtatt. 26 stemmer for. 5 stemmer mot. 4 blanke stemmer. Forslaget ble vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

## 11. Endring av vedtekter §5.1. og 2 i Brødfabrikken Garasjesameie

Fremmet av: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

### § 5 Felleskostnader

(1)

#### 1-1 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

(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 eierseksjonssameiere innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

De enkelte eierseksjonssameiere innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Avsnittet: De enkelte eierseksjonssameierne innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Flyttes opp til bolk (1) som omhandler disse kostnadene. Tillegg nytt: (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.

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

## 12. Endringer av vedtekten §5.3 i Brødfabrikken Garasjesameie

Fremmet av: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Det er viktig å ha en forsvarlig likviditet i sameiet for å møte kommende kostnader til vedlikehold og utbedringer. Styret mener at vi må endre våre vedtekter for å ha dekning for å budsjettere med overskudd, for å bygge opp egenkapitalen i form av avsetning til fremtidig vedlikehold.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: §5.3 Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Avsetningen fremkommer som økt kapital i balansen.

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med kvalifisert flertallskrav.

## 13. Installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene

Fremmet av: Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie foreslår installasjon av kaldtvannsmålere i boligene. De skifter til EcoGuard for el-billadere, varmtvann og fjernvarme. Varmtvannsmålere nærmer seg utskifting, og nye installasjoner fra EcoGuard koster ca. kr 66 per måned per seksjon. Brødfabrikken Garasjesameie, som eier vannmålerne, deler vann- og avlopskostnader fra Oslo kommune over til boligsameiene basert på målerne i garasjen. Boligsameiene fordeler deretter kostnaden basert på seksjonenes størrelse, noe som skaper ulikhet i kostnadsfordeling.

Kaldtvannsmålere vil tillate kostnad basert på faktisk forbruk, i tråd med lovverket. EcoGuard vil tilby månedlige avregninger, eliminere A-konto betalinger og årlig avregning.

Installering av kaldtvannsmålere sammen med varmtvannsmålerne koster ca. kr 21 per måned per seksjon og gir en besparelse på kr 90,000.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene.

✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med overveldende flertall. 1 stemme mot.

## 14. Sanntidsmåling strøm - tilgang til wifi nettverk

Fremmet av: Arve Bent Ræg

#### Beskrivelse

Hovedhensikt er å få et verktøy til å se sanntidsforbruk av strøm hos den enkelte sameier. Ønsker at hver beboer kan få muligheten til å sette inn en sanntidsmåler på leilighetens strømmåler. Her må hver og en få tilgang til å koble seg til nærmeste wifi nettverk slik at enheten kan fungere. Sameierne kjøper selv inn sanntidsmåler utstyr. Styret sørger for wifi dekningen.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme imot forslaget. Dette er en kostnad som vil treffe alle, men som ikke alle vil benytte, og er ikke en ønskelig prioritering av felleskostnader i en økonomisk situasjon hvor sameiet må ut med kostnader til andre, store prosjekter.

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall av stemmene.

## 15. Sted for sykkelvaskeplass

Fremmet av: Ann-Christin Veie Karlsen

Det er mange som sykler hele året. Kommunen strør med mye salt, og sameiet har ikke noe sted hvor sykklene kan vaskes. I nye byggeprosjekter er slike fasiliteter inkludert, men ikke hos oss.

Sameiet besluttet på årsmøtet i 2021, å etablere en sykkelvaskebod i garasjen. Prosjektet viste seg å bli for komplisert og dyrt i forhold til vedtaket og kostnadsrammen.

På årsmøtet i mai 2023 ble det igjen fremmet sak om sykkelvaskebod innenfor en mye større kostnadsramme, men det ble nedstemt.



Nå har vi fått informasjon om at sameiet må foreta en stor betongrehabilitering. Vi foreslår at sameiet i den anledning vurderer muligheten for å etablere et sted for sykkelvask i garasjen. Dersom det er mulig, bør etablering av vaskeplass inngå i rehabiliteringen.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme mot forslaget, men Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.

#### Forslag til vedtak:

**X** Ikke vedtatt. Forslaget falt, men Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.

### 16. Felleskostnad på hver sykelparkering i garasjen

Fremmet av: Arve Bent Ræg

Det er på tide at de som bruker sykkelparkeringen tar del i felleskostnadene for garasjen. Det er flere sameier som ta 500kr i året for sykkelparkeringen. Siden vi har to forskjellige (med og uten låsbar rom) foreslår jeg 300kr i året for de som står i garasjen og 500kr for de som står innenfor låsbar rom. Da er det lettere å bli kvitt gjensatte sykler. Hver sykkel får et merke for betalt parkering eller hver sykkelparkering merkes og liste føres over hvem som leier. Da kan pengene brukes til vedlikehold. Jeg foreslår at dette faktureres en eller to ganger i året (slik som garasje felleskostnadene blir gjort).

Ved utflytting refunderes ikke beløpet. Ved første gang registrering betales det for ett halvår eller heilår.

Syklene som er betalt for merkes med ett klister som viser til leilighetsnummer. Feks H0701 L 55B, A, C eller L 1, 5.

Evt kan hver sykkelparkeringsplass merkes og knyttes til den enkeltes leilighet/sameier slik som garasjeplassene gjøres i dag. Altså de som har betalt.

I dette tilfelle er det kanskje lettere å skille på hvem som har betalt for plass i låst «garasje» og de som betaler for sykkelparkering uten «låsbar rom».

Jeg mener at dette vil «lette jobben» med å fjerne sykler som ikke er i bruk og fakturere sykler som blir «satt igjen» ved flytting. Tar inn litt av «admin kostnaden». Kan også føre til folk tar bedre vare på sine sykler og det blir flere ledige plasser.

Jeg vet at sameiet jeg tok ideen ifra fakturerer 1 g pr år og sykkelparkeringsplassen er merket og problemet med gjensatte sykler nesten er ikke eksisterende. Eneste er at de bare har valgt med innlåst i rom og ingen annen alternativ. De tar 500kr året.

Merk!!Det kan vel ikke være så fordyrende å legge dette til i faktura for garasjeplass eller 1 g pr år på sameie felleskostnadene som allerede i dag administreres?

#### Styrets innstilling

En avgift vil kreve dobbel registrering og merking av sykler, både inne i og utenfor buret. Dette fører til økonomiske og tidsmessige kostnader, inkludert vedlikehold og kontroll. Håndheving av systemet og fjerning av anonyme sykler vil være utfordrende og kreve ressurser.

Risikoen for misbruk og potensielle konflikter ved fjerning av verdifulle, men ikke merkede sykler, er betydelig. På grunn av rammebetingelsene i garasjeanlegget, kan styret ikke anbefale denne løsningen, da utgiftene forventes

å overstige inntektene. Hvis vedtatt, bør det inkludere et honorar for håndtering av oppgaven utenfor styrets mandat.

Styret anbefaler ikke å gå for innsendt forslag

#### Forslag til vedtak:

**X** Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall av stemmene.

### 17. Valg av tillitsvalgte i sameie

#### Innstilling

#### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Skarvang

Stiller til valg som styreleder med forbehold om at det settes av kr 100 000 til styreleder ekskl. honorar som vedtas ved neste ordinære årsmøte. Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Trine Skarvang

#### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Myhrvold

Arben Shabani

Håvard Vibeto

#### Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Tore Myhrvold

Arben Shabani

Håvard Vibeto

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jacob Von Sneidern

Synne Kristine Årekol

#### Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Jacob Von Sneidern

Synne Kristine Årekol

#### Valgkomité (1 år)



Følgende ble valgt:  
Merete Haagenrud  
Sissel Wiik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:  
Merete Haagenrud  
Sissel Wiik

Møtet ble hevet kl.: 19:15.

Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen  
Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne  
Navn: Tommy Olsrud /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder: Trine Skarvang	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Tore Myhrvold	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Arben Shabani	Valgt for 2024-2025
Styremedlem: Håvard Vibeto	Valgt for 2024-2025
Varamedlem: Jacob Von Sneidern	Valgt for 2024-2025
Varamedlem: Synne Kristine Årekol	Valgt for 2024-2025





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7470  
Sameiet Brødfabrikken

### Velkommen til årsmøte i Sameiet Brødfabrikken

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

#### Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Radisson RED Økern .

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie
8. Forslag til vedtektsendring i sameie - 3-2 Fellesareal
9. Endringer av vedtekten §3 i Brødfabrikken Garasjesameie
10. Endringer av vedtekten §4.2 i Brødfabrikken Garasjesameie
11. Endring av vedtekter §5.1. og 2 i Brødfabrikken Garasjesameie
12. Endringer av vedtekten §5.3 i Brødfabrikken Garasjesameie
13. Installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene
14. Sanntidsmåling strøm - tilgang til wifi nettverk
15. Sted for sykkelvaskeplass
16. Felleskostnad på hver sykelparkering i garasjen
17. Valg av tillitsvalgte i sameie

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Robin Horgheim (forretningsfører) fra Obos som møteleder.

#### Forslag til vedtak

Robin Horgheim er valgt.

---

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetiliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

### Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Robin Horgheim som protokollfører og Carl Johan Danielsson og Tommy Olsrud som protokollvitner.

#### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Horgheim foreslått. Som protokollvitner ble Carl Johan Danielsson og Tommy Olsrud foreslått.

---

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2023 - 7470.pdf

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styret følger opp daglig drift og beredskap.

Styret har flere pågående prosjekter og behandlet flere saker i 2023/2024 enn året før, og trenden ser ut til å fortsette. Total arbeidsmengde beløper seg på om lag 10-20 timer i måneden pr. styremedlem, med utvidelse i begge ender ifm ulike saksporteføljer.

Styret forstår med bakgrunn i overnevnte arbeid å videreføre kr 300.000,- i styregodtgjørelse for 2023/2024 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Styret er klar over at dette er noe høyere enn hva som anses som et gjennomsnittlig styrehonorar i boligsameier, men mener på sin side å kunne vise til en vesentlig større arbeidsbelastning, utover hva som kan anses som normalt.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelse på kr 300.000,-

---

Sak 7

### Fullmakt for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameie. Styret må gis fullmakt fra årsmøtet for å stemme i årsmøte til Brødfabrikken Garasjesameie.

Styret i Sameiet Brødfabrikken har behov for fullmakt for godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar, samt at årets resultat overføres til egenkapital inkl avdelingsavregning.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller at det stemmes for å gi fullmakt til styret i Sameiet Brødfabrikken for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.

#### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til godkjenning av årsrapport, årsregnskap, vedta styrehonorar, samt at årets resultat overføres til egenkapital inkl avdelingsavregning.

---

Sak 8

### Forslag til vedtektsendring i sameie - 3-2 Fellesareal

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

3-2 Fellesareal

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

Endres til:

(3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger. Barnevogner vil flyttes til garasjen, og mindre gjenstander som sko, esker, stativer og lignende, vil kastes. Seksjonseierne vil faktureres iht vaktmesterens til enhver tids gjeldende satser for flyttingen eller fjerningen av hensatte artikler.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget om vedtektsendring i pkt. 3-2 Fellesareal, underpunkt 3 til:

*(3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger. Barnevogner vil flyttes til garasjen, og mindre gjenstander som sko, esker, stativer og lignende, vil kastes. Seksjonseierne vil faktureres iht vaktmesterens til enhver tids gjeldende satser for flyttingen eller fjerningen av hensatte artikler.*

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht forslagets formulering.

---

Sak 9

### Endringer av vedtekten §3 i Brødfabrikken Garasjesameie

#### Forslag fremmet av:

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene til Garasjesameiet inneholder ingen saksjonsmuligheter ved brudd. Styret ved garasjen foreslår derfor tillegg i vedtektene. §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.

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.

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.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Tillegg i (2): Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet. Tillegg i (3): Brudd på regelen medføre kontrollavgift i hht statens satser ustedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.

---

Sak 10

**Endringer av vedtekten §4.2 i Brødfabrikken Garasjesameie****Forslag fremmet av:**

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**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.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Tillegg nytt: (4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i hht. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i hht. statens satser eller medførte ekstrakostnader.

---

Sak 11

**Endring av vedtekter §5.1. og 2 i Brødfabrikken Garasjesameie****Forslag fremmet av:**

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**§ 5 Felleskostnader**

(1)

1-1 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

(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.

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: Avsnittet: De enkelte eierseksjonssameierne innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Flyttes opp til bolk (1) som omhandler disse kostnadene. Tillegg nytt: (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.

---

Sak 12

**Endringer av vedtekten §5.3 i Brødfabrikken Garasjesameie****Forslag fremmet av:**

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er viktig å ha en forsvarlig likviditet i sameiet for å møte kommende kostnader til vedlikehold og utbedringer. Styret mener at vi må endre våre vedtekter for å ha dekning for å budsjettere med overskudd, for å bygge opp egenkapitalen i form av avsetning til fremtidig vedlikehold.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for: §5.3 Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebøk. Avsetningen fremkommer som økt kapital i balansen.

Sak 13

**Installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene****Forslag fremmet av:**

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie foreslår installasjon av kaldtvannsmålere i boligene. De skifter til EcoGuard for el-billadere, varmtvann og fjernvarme. Varmtvannsmålere nærmer seg utskifting, og nye installasjoner fra EcoGuard koster ca. kr 66 per måned per seksjon. Brødfabrikken Garasjesameie, som eier vannmålerne, deler vann- og avløpskostnader fra Oslo kommune over til boligsameiene basert på målerne i garasjen. Boligsameiene fordeler deretter kostnaden basert på seksjonenes størrelse, noe som skaper ulikhet i kostnadsfordeling.

Kaldtvannsmålere vil tillate kostnad basert på faktisk forbruk, i tråd med lovverket. EcoGuard vil tilby månedlige avregninger, eliminere A-konto betalinger og årlig avregning.

Installering av kaldtvannsmålere sammen med varmtvannsmålerne koster ca. kr 21 per måned per seksjon og gir en besparelse på kr 90,000.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for installasjon av kaldtvannsmålere i boligseksjonene.

Sak 14

**Sanntidsmåling strøm - tilgang til wifi nettverk****Forslag fremmet av:**

Arve Bent Ræg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Beskrivelse**

Hovedhensikt er å få et verktøy til å se sanntidsforbruk av strøm hos den enkelte sameier. Ønsker at hver beboer kan få muligheten til å sette inn en sanntidsmåler på leilighetens strømmåler. Her må hver og en få tilgang til å koble seg til nærmeste wifi nettverk slik at enheten kan fungere. Sameierne kjøper selv inn sanntidsmåler utstyr. Styret sørger for wifi dekningen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller å stemme imot forslaget. Dette er en kostnad som vil treffe alle, men som ikke alle vil benytte, og er ikke en ønskelig prioritering av felleskostnader i en økonomisk situasjon hvor sameiet må ut med kostnader til andre, store prosjekter.

**Forslag til vedtak**

Styret setter inn wifi utstyr som kan håndtere at alle sameiere kan koble til sanntidsmåler til leilighetens strømmåler via «Han» porten. Det må være dekning i alle strømmålerrom. Sameietne kjøper selv inn sanntidsmåler, men får tilgang til wifi nettverket slik at enheten kan kobles til nettverket i strømrommet. Styret sørger for wifidekning.

Sak 15

**Sted for sykkelvaskeplass****Forslag fremmet av:**

Ann-Christin Veie Karlsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er mange som sykler hele året. Kommunen strør med mye salt, og sameiet har ikke noe sted hvor sykklene kan vaskes. I nye byggeprosjekter er slike fasiliteter inkludert, men ikke hos oss.

Sameiet besluttet på årsmøtet i 2021, å etablere en sykkelvaskebod i garasjen. Prosjektet viste seg å bli for komplisert og dyrt i forhold til vedtaket og kostnadsrammen.

På årsmøtet i mai 2023 ble det igjen fremmet sak om sykkelvaskebod innenfor en mye større kostnadsramme, men det ble nedstemt.

Nå har vi fått informasjon om at sameiet må foreta en stor betongrehabilitering. Vi foreslår at sameiet i den anledning vurderer muligheten for å etablere et sted for sykkelvask i garasjen. Dersom det er mulig, bør etablering av vaskeplass inngå i rehabiliteringen.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller å stemme mot forslaget, men Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for sak om Sted for sykkelvaskeplass på årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie 2024.

---

Sak 16

### Felleskostnad på hver sykkelparkering i garasjen

#### Forslag fremmet av:

Arve Bent Ræg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er på tide at de som bruker sykkelparkeringen tar del i felleskostnadene for garasjen. Det er flere sameier som ta 500kr i året for sykkelparkeringen. Siden vi har to forskjellige (med og uten låsbar rom) foreslår jeg 300kr i året for de som står i garasjen og 500kr for de som står innenfor låsbar rom. Da er det lettere å bli kvitt gjensatte sykler. Hver sykkel får et merke for betalt parkering eller hver sykkelparkering merkes og liste føres over hvem som leier. Da kan pengene brukes til vedlikehold. Jeg foreslår at dette faktureres en eller to ganger i året (slik som garasje felleskostnadene blir gjort).

Ved utflytting refunderes ikke beløpet. Ved første gang registrering betales det for ett halvår eller helår.

Syklene som er betalt for merkes med ett klister som viser til leilighetsnummer. Feks H0701 L 55B, A, C eller L 1, 5.

Evt kan hver sykkelparkeringsplass merkes og knyttes til den enkeltes leilighet/sameier slik som garasjeplassene gjøres i dag. Altså de som har betalt.

I dette tilfelle er det kanskje lettere å skille på hvem som har betalt for plass i låst «garasje» og de som betaler for sykkelparkering uten «låsbar rom».

Jeg mener at dette vil «lette jobben» med å fjerne sykler som ikke er i bruk og fakturere sykler som blir «satt igjen» ved flytting. Tar inn litt av «admin kostnaden». Kan også føre til folk tar bedre vare på sine sykler og det blir flere ledige plasser.

Jeg vet at sameiet tok ideen ifra fakturerer 1 g pr år og sykkelparkeringsplassen er merket og problemet med gjensatte sykler nesten er ikke eksisterende. Eneste er at de bare har valgt med innlåst i rom og ingen annen alternativ. De tar 500kr året.

Merk!!Det kan vel ikke være så fordyrende å legge dette til i faktura for garasjeplass eller 1 g pr år på sameie felleskostnadene som allerede i dag administreres?

#### Styrets innstilling

En avgift vil kreve dobbel registrering og merking av sykler, både inne i og utenfor buret. Dette fører til økonomiske og tidsmessige kostnader, inkludert vedlikehold og kontroll. Håndheving av systemet og fjerning av anonyme sykler vil være utfordrende og kreve ressurser.

Risikoen for misbruk og potensielle konflikter ved fjerning av verdifulle, men ikke merkede sykler, er betydelig. På grunn av rammebetingelsene i garasjeanlegget, kan styret ikke anbefale denne løsningen, da utgiftene forventes å overstige inntektene. Hvis vedtatt, bør det inkludere et honorar for håndtering av oppgaven utenfor styrets mandat.

Styret anbefaler ikke å gå for innsendt forslag

#### Forslag til vedtak

Sykkelparkeringene i garasjen belastes en felleskostnad på 500kr pr sykkelparkering for parkering i låsbar rom (300kr ikke låsbar rom) i året. Kostnaden faktureres sameier. Leie refunderes ikke ved utflytting.

---

Sak 17

### Valg av tillitsvalgte i sameie

#### Innstilling

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### Som styreleder for 2 år foreslås:

Arben Shabani - Lørenveien 55A - 2 år

#### Som styremedlemmer for hhv 1 år foreslås:

Trine Skarvang - Lørenvengen 5 - 1 år

Tore Myhrvold - Lørenveien 55B - 1 år

Synne Kristine Årekol - Lørenvengen 5 - 1 år

#### Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jacob von Sneidern - Lørenvengen 5 - 1 år

#### Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sissel Wiik - Lørenvengen 1

Merete Haagenrud - Lørenvengen 1

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arben Shabani

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synne Kristine Årekol
- Tore Myhrvold
- Trine Skarvang

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

- Jacob Von Sneidern

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

- Merete Haagenrud
- Sissel Wiik

## ÅRSRAPPORT FOR 2024



### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Petter Nybøle Lie	Lørenveien 55 C
Styremedlem	Aaron Apew	Lørenveien 55 B
Styremedlem	Carl Johan Danielsson	Lørenvangen 5
Styremedlem	Tommy Olsrud	Lørenveien 55 A
Styremedlem	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Varamedlem	Per Ingard Hofaker Kaarud	Lørenvangen 5
Varamedlem	Anniken Krosby	Lørenvangen 1

#### Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Styrets medlemmer består i dag av fire 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 valgkomiteen.

#### 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 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 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

#### Innholdsfortegnelse

<b>STYRETS ARBEID</b> .....	3
<b>Styrets aktivitet i perioden</b> .....	3
<b>Ekstraordinære årsmøter</b> .....	3
<b>Beboermøte</b> .....	3
<b>Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien</b> .....	3
<b>Bomiljø – Gregers kvartal</b> .....	4
<b>Endring av felleskostnader</b> .....	4
<b>Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer</b> .....	4
<b>Informasjonskanaler</b> .....	4
<b>Reklamasjoner mot BundeBygg AS</b> .....	4
<b>Forsikringsdekning – Rettshjelpsak</b> .....	4
<b>Inngåtte avtaler/kontrakter</b> .....	5
<b>Kabel-TV/fiber</b> .....	5
<b>Helse, miljø og sikkerhet - HMS</b> .....	5
<b>Dører</b> .....	6
<b>Kurs</b> .....	6
<b>Underutvalg og komiteer</b> .....	6
<b>Naboklager</b> .....	6

## STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2023.

### Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 4.5.2023 hatt 14 styremøter, ett budsjett- og ett regnskapsmøte, flere arbeidsmøter og behandlet 182 saker i styresammenheng. En økning på 22% fra 22/23. Mange nye og gamle saker behandles over lengre perioder, og dette spesielt ifm sakene mot utbygger BundeBygg AS, bytte av forretningsfører, solceller, Lørenveien, etc.

Styret har benyttet Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS, til juridisk hjelp i flere saker. Dette er benyttet i sammenheng med reklamasjonssakene mot BundeBygg AS. Bruken er vesentlig mindre i 2023/2024, enn først antatt, som gjør at Sameiet Brødfabrikken har et positivt resultat over budsjett.

Kommunikasjonen med beboerne er forbedret betraktelig i perioden, og styret sender månedlig ut en statusoppdatering via Vibbo. Det er nå lettere enn noen gang å følge med på hva som skjer i både styret, Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie, og all informasjon og kommunikasjon med styret foregår gjennom Vibbo, eller via [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no) og [garasie@brodfabrikken.no](mailto:garasie@brodfabrikken.no) (for Brødfabrikken Garasjesameie).

### Ekstraordinære årsmøter

Det ble gjennomført et digitalt, ekstraordinært årsmøte 28. juni til 1. juli. Det ble behandlet saken om Sameiet Brødfabrikken skulle stevne Bunde Bygg AS, eller ta imot tilbudet om fem års utvidet garanti. Det ble vedtatt utvidet garanti.

### Beboermøte

Beboermøtet (årsmøtet) ble avholdt den 4. mai 2023, på Radisson RED Økern. Beboermøtet for 2024 skal gjennomføres den 14. mai 2024, på Radisson RED Økern. Det vil bli et beboermøte (informasjonsmøte) etter årsmøtet, hvor det er mulig å stille spørsmål til de pågående sakene.

### Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien

Lørenveien oppgraderes til enveiskjøring fra øst mot vest, fra Økernveien og Lørenvangen. Gående, syklende og grønnstruktur vil bli prioritert. Veien blir derfor enveiskjørt med tosidig opphøyde sykkelfelt og fortau på begge siden av gaten. Arbeidene medfører ulemper for beboerne. Veistandarden blir dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret må jevnlig påminne nabokontakten i prosjektet om å utbedre veistandard og skilting, samt opprettholde trafikale regler og parkeringsovertredelser. Nabokontakten kan nås på [syver.bang@vk.no](mailto:syver.bang@vk.no) eller på telefon 926 33 350.

Styret opplever kommunikasjonen med nabokontakten som god og rask i behandlingstiden. Arbeidet skal ferdigstilles mot sommeren 2024. Det skal gjennomføres en befaring med USBL (Gregers Kvartal) og Bymiljøetaten når prosjektene nærmer seg ferdig, for å komme til enighet i fordeling av regningen for vask av fasade og garasjeanlegg.

### Bomiljø – Gregers kvartal

Gregers kvartal er under oppføring. Flere i Lørenvangen 1, 3 og 5 opplever at både utsyn og solforhold er svekket etter oppføringen av boligkonstruksjonene. Det er tidvis også en del støy ifm utbyggingen av prosjektet. Styret opplever kommunikasjonen med prosjektet som god og informativt. Styret publiserer nabovarslene vi mottar fra AF Gruppen på Vibbo. Nabokontakten kan nås på [stian.grahn@afgruppen.no](mailto:stian.grahn@afgruppen.no) eller på telefon 468 43 988.

Aktivitet:	Periode
Planlagt oppstart BT 3	Slutten av 2022
Planlagt ferdigstillelse av BT 1	September - desember 2023
Planlagt ferdigstillelse av BT 2	Mars - juni 2024
Planlagt ferdigstillelse av BT 3	Mai - august 2024

### Endring av felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene for 2024 med 6%. Dette betyr at prisen nå er 42kr per kvadratmeter. Økningen i felleskostnadene bidrar til sikker likviditet i Sameiet Brødfabrikken. På den måten er Sameiet Brødfabrikken i stand til å håndtere økte kostnader i fremtiden. Styret ser det videre som helt naturlig å nedjustere felleskostnader når markedene og strømkostnadene stabiliserer seg tilbake til lavere nivå, selv om det ikke har utsikter til å være i den nærmeste fremtiden. Usikkerheten om videre økning av felleskostnader står seg. Styret vurderer kontinuerlig behov for økning, sett opp imot rente og bygging av egenkapital. Det er viktig for styret å hele tiden ha beboernes interesser i vurderingsgrunnlaget, slik at man ikke påfører beboere økonomisk ufore, samtidig som vi evner å betale våre fordringer.

### Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

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

### Informasjonskanaler

Styret drifter og oppdaterer nettstedet [www.vibbo.no/brodffabrikken](http://www.vibbo.no/brodffabrikken). Sameiet eier domenet [www.brodffabrikken.no](http://www.brodffabrikken.no), som viderefører besøkende til Vibbo. Her foregår kommunikasjon med seksjonseiere og beboere. I tillegg har sameiets beboere en Facebook-gruppe «Sameiet Brødfabrikken» som beboere kan bruke til internkoordinering i mellom hverandre. Alle seksjonseiere har godkjent digital kommunikasjon, og styret bruker Vibbo-tjenesten fra OBOS for kommunikasjon. All relevant informasjon for beboerne finnes nå på Vibbo.

### Reklamasjoner mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS endte etter ekstraordinært årsmøte i 2023, med at vi godtok tilbudet om utvidet garanti på fasaden for fem år. Det vil derfor være nødvendig å gjøre en vurdering av fasadens tilstand før garantitidens utløp, for å se om det er ytterligere forringelser i reisverket, veggene og platene.

### Forsikringsdekning – Rettshjelpsak

IF forsikring har godkjent rettshjelpforsikning inntil kr. 250 000 for Sameiet Brødfabrikken for å dekke utgift juridisk bistand i forbindelse med tvistesaken med BundeBygg AS. Dette ble benyttet i 2023.

### 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.

### Kabel-TV/fiber

Viken Fiber leverer TV og internett til sameiet. Her har styret en egen avtale hvor den enkelte beboer selv kan oppgradere innhold og båndbredde etter eget ønske, mot et pristillegg. Avtalen løper til våren 2025. Styret er i dialog med Telenor for å se på en mulig overgang til ny leverandør av TV og internett til sameiet.

### Helse, miljø og sikkerhet - 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.

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 og vindusvask er gjennomført, og vil på ny gjennomføres frem mot sommeren. Vindusvask mot Gregers Kvartal er besluttet utsatt til Gregers Kvartal er ferdig. USBL vil da bistå i dette, ettersom de har produsert brorparten av støvet og skitten.
- Årskontroll av brannvarslingsanlegget/VVS med lyd-/klokkestest høsten 2023, med påfølgende utbedringer ved avvik. Det ble ikke funnet feil ved kontrollen. Kontroll av brannsystemet er gjennomført av Assemblin AS.
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS i oktober.
- 5-årskontroll av alle håndslukkere i sameiet. Her var det 13 stykk som ikke deltok i kontrollen, hvor styret kjøpte inn 11 stykk håndslukkere til seksjoner etter at fem beboere kontrollerte selv etter purring.

- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i statusoppdateringen for november, samt at det er et gjentakende tema i de månedlige statusoppdateringene fra styret. Branninstruks er oppdatert i alle brannsentraler i fellesområdene.

#### Dører

Sameiet har innført Unloc-systemet fra OBOS, hvor tilganger er tildelt alle beboere. Systemet lar beboere låse opp og åpne dørene til eget fellesområde via app. Systemet skal forhindre slitasje på albueåpnere, samtidig som det skal være mulig å dele nøkkel med eksempelvis håndverkere. Det er også kompatibelt med egen seksjons låsekasse. Her gjennomfører sameiet en felles bestilling med frist 1. mai, for å oppnå kvantumsrabatt hos leverandør. Påmelding via arrangement på Vibbo.

#### Kurs

Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

#### Underutvalg og komiteer

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

#### Naboklager

I 2023/2024 har det vært saksbehandling av et fåtall naboklager. Storparten av klagen anses som uløsbare innenfor styrets mandat, og anses videre som håndtert. Sameiet har en utfordring med for mange løse katter, til sjenanse for beboere. Dette er i strid med vedtekter og noe styret må arbeide videre med for å løse.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader er kr 5 047 000 iht budsjett. Andre inntekter er på kr 15 769. Dette er kr 29 000 lavere enn budsjettet og skyldes lavere inntjening på beboertjenester, herunder nøkler og annen driftsinntekt, og lavere forsikringsinnbetaling ifm reklamasjonssaken som endte med utvidet garanti.

Styret vil i 2024, i større grad viderefakturere beboere for heisuttrykning (hvis beboere eksempelvis mister noe i heissjakt), rydding av fellesområder, o.l., der det er en tydelig grad av handling ved overlegg mot vedtekter, eller hvor det er utvilsomt at skyldspørsmålet ligger hos beboer, for merarbeid for vaktmester eller lignende.

#### Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 4 549 634. Dette er kr 322 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reforhandling av avtaler for Sameiet som er blitt billigere, samt en stor innsparing i konsulent og forvaltningstjenester (advokatutgifter). Det er videre budsjettet noe høyere kostnader til vann og avløpsavgift og renhold av fellesarealer enn faktisk kostnad.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 549 290 og foreslås ført mot egenkapital.

#### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 129 527. En arbeidskapital på kr 2 129 527 tilsvarer en dekning på ca. fire måneders husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider. Ved større vedlikehold oppgaver i fremtiden, må sameiet belage seg på låneopptak eller kapitalinnkalling.



### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Konsulentonorarer**

Konsulentonorarer er justert til kr 80 000. Dette er en økonomisk buffer rettet mot advokattjenester.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 735 000, som omfatter bygninger, elektro, utvendig anlegg, heiser, brannsikring, ventilasjonsanlegg, egenandeler forsikring og kostnader til dugnad.

**Kostnader sameiet**

Kostnader til Brødfabrikken Garasjesameie er felleskostnader, akonto fjernvarme og kommunale avgifter. Dette koster Sameiet Brødfabrikken om lag kr. 251 000 per måned.

**TV-anlegg/bredbånd**

I posten TV-anlegg/bredbånd er det beregnet kr 620 000.

Premieendringen fra 2023 er en følge av selskapets individuelle prisjustering i samsvar med inflasjon.

**Forsikring**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000.

Premieendringen fra 2023 er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brødfabrikken.

**Energikostnader**

Energikostnadene er jevnet ut, og mer forutsigbare. Dette gjør at vi i større grad kan beregne forbruket og budsjettere deretter.

Det er besluttet en overgang fra Ista til EcoGuard for avregninger, slik at man unngår akontoinbetalinger og heller fakturerer beboere månedlig. Dette vil gjøre budsjetteringen mer nøyaktig i fremtiden.

**Lån**

Sameiet Brødfabrikken har ingen lån.

Sameiet følger betongrehabiliteringsprosjektet i Garasjesameiet nøye, og er forberedt på å utbedre den økonomiske situasjonen ved behov, igjennom lån, for å dekke kostnader.

**Andre driftskostnader**

Denne posten består i all hovedsak av kostnader for renhold av fellesarealene og matteleie (vask og utskifting).

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Innkrevinger mot TV/bredbånd mot den enkelte seksjonseier er videre justert iht faktisk kostnad.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

**Uavhengig revisors beretning**

Til årsmøtet i SAMEIET BRØDFABRIKKEN

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRØDFABRIKKEN.

**Årsregnskapet består av:**

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

**Etter vår mening:**

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel H131H-LSRQ-KSQIZ-CZ03-8B36N-2KVVV

**SAMEIET BRØDFABRIKKEN**  
**ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 047 548	4 491 212	5 047 000	5 224 069
Andre inntekter	3	15 769	126 899	45 000	45 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 063 317</b>	<b>4 618 111</b>	<b>5 092 000</b>	<b>5 269 069</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-13 604	-16 238	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-181 103	-174 113	-184 000	-195 040
Konsulenthonorar	7	-98 239	-268 940	-200 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-701 224	-759 953	-620 000	-735 000
Forsikringer		-253 409	-234 888	-253 409	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 055 075	-933 233	-1 135 000	-1 402 200
Kostnader sameie	14	-855 738	-1 711 824	-1 005 912	-1 006 000
TV-anlegg/bredbånd		-601 623	-601 620	-602 000	-620 000
Andre driftskostnader	10	-447 320	-386 382	-514 550	-564 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 549 634</b>	<b>-5 429 491</b>	<b>-4 872 171</b>	<b>-5 260 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>513 684</b>	<b>-811 379</b>	<b>219 829</b>	<b>8 979</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	35 607	11 685	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>35 607</b>	<b>11 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>549 290</b>	<b>-799 695</b>	<b>219 829</b>	<b>8 979</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		549 290	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-799 695		

12

Sameiet Brødfabrikken

**SAMEIET BRØDFABRIKKEN**  
**ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	184 115	-138 022
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>184 115</b>	<b>-138 022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		519	3 039
Forskuddsbetalte kostnader		12 911	17 797
Andre kortsiktige fordringer	12	138 930	205 812
Energjavregning		0	211 084
Driftskonto OBOS-banken		1 419 347	831 985
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 500
Sparekonto OBOS-banken		1 121 490	1 091 968
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 693 197</b>	<b>2 369 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 877 312</b>	<b>2 231 163</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 313 641	1 764 351
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 313 641</b>	<b>1 764 351</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 307	74 651
Leverandørgjeld		386 507	314 340
Skyldige offentlige avgifter		0	9 615
Energjavregning	13	71 856	0
Påløpte kostnader		0	57 938
Annen kortsiktig gjeld		0	10 269
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>563 670</b>	<b>466 812</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 877 312</b>	<b>2 231 163</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	1 319 434	1 362 719

13

Sameiet Brødfabrikken

Oslo, 15.04.2024  
 Styret i Sameiet Brødfabrikken

Petter Nybøle Lie /s/      Carl Johan Danielsson /s/      Trine Skarvang /s/  
 Tommy Olsrud /s/      Aaron Apew /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 193 820
Internett	390 000
Felleskostnader (næring)	219 228
Digital-TV	208 500
Kommunal avgift	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 047 548</b>

14

Sameiet Brødfabrikken

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling fra garasjesameiet	4 000
Nøkler, via OBOS	1 500
Reversert avsatt styrehonorar fra 2021	10 269
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 769</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 604.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 970
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 100
Prosjektarbeid, SINTEF AS	-9 169
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 239</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-112 850
Drift/vedlikehold elektro	-21 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 257
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-162 846
Egenandel forsikring	-12 291
Kostnader dugnader	-7 246
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-701 224</b>

15

Sameiet Brødfabrikken

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-594 086
Renovasjonsavgift	-460 989
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 055 075</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 911
Driftsmateriell	-2 229
Vaktmester tjenester	-138 119
Renhold ved firmaer	-259 960
Andre fremmede tjenester	-10 837
Andre kontorkostnader	-4 794
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 570
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-447 320</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	704
Andre renteinntekter	1 114
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>35 607</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert Garasjesameie	138 930
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>138 930</b>

Dette gjelder viderefakturering av fakturaer mottatt fra Norsk Eiendomsforvaltning AS.

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING**

<b>INNTEKTER</b>	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 391 856
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 391 856</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 320 000
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 320 000</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-71 856**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 14**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1124/2585 deler 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 1 319 434.

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

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE, År: 2023, Periode: 12, Avdeling BF7771**

Avdelingsregnskap for Sameiet Brødfabrikken	Regnskap 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 005 912
ANDRE INNTEKTER	0
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>1 005 912</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	
PERSONALKOSTNADER	-6 131
STYREHONORAR	-43 480
REVISJONSHONORAR	-5 481
ANDRE HONORARER	0
FØRRETNINGSFØRERHONORAR	-19 206
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-30 902
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-281 795
FORSIKRINGER	-13 926
KOMMUNALE AVGIFTER	-32 666
ENERGI / FYRING	-320 620
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 491
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-767 698</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>238 214</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>238 214</b>
<b>FINANSINNTÆKT/KOSTNAD</b>	
FINANSINNTEKTER	0
FINANSKOSTNADER	-328
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-328</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>237 886</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har styrerom i Lørenveien 55 A, 1. etg. Styret har e-post [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no). Garasjesameiet har e-post [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no). Se Sameiet Brødfabrikkens hjemmeside på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) ([www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no)) for all informasjon om boligsameiet.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmestertjenesten ivaretar drift og løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Denne er oppdatert i 2024. Vaktmestertjenesten kontaktes via styret. Vaktmesteravtalen har en tilkallingsmulighet utenom driftsdagene. Vaktmestertjenesten leveres av Norsk Eiendomsforvaltning AS. Dette utføres på tirsdag formiddag, og besørger samtidig renhold og andre oppgaver i sameiet gjennom sine underleverandører.

### Renovasjon

Det er ikke lenger behov for nøkkel for å få tilgang til avfallsbrønnene tilhørende sameiet. Låsene er koblet ut etter det var flere hendelser hvor beboere ikke fikk ut nøklene sine. Det er ingen hendelser så langt som tilsier at vi har utfordringer med avfallsbrønnene etter utkobling av låsene.

Avfallsbrønnene kan tidvis bli fulle noen dager før tømming. Avfallskontaineren for restavfall er dimensjonert akkurat stor nok dersom restavfallet pakkes sammen og all kartong/papir kastet i avfallsbrønn for papp og papir. Spesielt ved juletider kan kontainerne bli ekstra fulle av papp og papir. Beboere henstilles til å trampe sammen papp og papir før det legges i avfallskontainerne. Vaktmesteren følger det opp ukentlig.

Alle beboere ble spesielt oppfordret til å kaste all papp/pappkartonger som lagres i bodene for å hindre skadedyr.

Vi minner om at det ikke er lov å sette fra seg papp/papir eller søppel utenfor avfallskontainerne våre. Står det noe i veien, vil ikke renovasjonsetaten tømme brønnene. Ser du at avfallsbrønnene er fulle, må du oppbevare avfallet ditt hjemme eller ute på verandaen din, og sjekke når neste tømming er.

Gjenbruksstasjonen på Løren er noen få hundre meter fra oss, og tar imot alt som ikke skal kastes i vanlig søppel. Gjenbruksstasjonen har åpent på hverdager. Vi ønsker alle et ryddig og ordentlig sameie, og oppfordrer derfor alle til å bidra for å holde det slik.

Du kan se åpningstider og hva du kan levere til Løren gjenbruksstasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/oversikt-over-gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/#tgrf>

Du kan sjekke når neste tømming av avfallskontainerne våre her: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentesavfallet/?sid=14519&street=L%C3%B8renveien+55>

### Renhold

Styret har inngått avtale om renhold gjennom vår vaktmestertjeneste.

### Uteområder/fellesareal

Styret har inngått tilleggsavtale med Norsk Eiendomsforvaltning AS (vaktmester) om vanning og annet stell av fellesområdene etter behov og på anmodning fra styret.

Det er ikke tillatt med hunder inn på barnehagens uteområde. Avføring fra hund må plukkes opp. Dette gjelder også på utearealet til våre naboer i Lørenveien 57-59. Vi har «felles» uteområde mellom blokkene Lørenveien 55 og Lørenveien 59.

Barnehagens uteareal er sameiets fellesareal utenom barnehagens åpningstid. Illustrasjonen viser den godkjente utomhusplanen med grøntareal for barnehagen, som vil bli opparbeidet våren 2023.

### Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i driftsåret. Styret skal i størst mulig grad søke å skjerme beboerne for dugnad, der det ikke er behov, men det må påregnes noe innsats ifm stell av uteområder.

### Vinter/snø

Grunnet store mengder snø i vinter har det vært nødvendig å både måke snø, strø og børste av snø ved inngangsdørene våre. Vaktmesteren gjør disse oppgavene når de er tilstede. Utover dette henstilles beboere til å hjelpe til med disse oppgavene når det synes nødvendig, spesielt i inngangspartiene. Det er kjøpt inn snøskuffer til alle innganger, og koster til sommerhalvåret. Det henger koster og spader (årstidsavhengig) ved alle inngangene. Disse kostene er ment til bruk for å koste bort snø og grus ved dørene og foran inngangspartiet.

### Parkering

Brødfabrikken Garasjesameie har 98 garasjeplasser som eies av seksjonene.

### Nøkler, skilt og portåpner

Nøkler og postkasseskilt bestilles hos [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no). Det skal ikke lages egne postkasseskilt.

Portåpnerbrikke og telefonnummer til åpning av garasjeport bestilles hos [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no).

### 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 til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

#### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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 og felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte, men ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret ønsker å skape og bevare et trygt og godt bomiljø for alle våre beboere, men er på mange områder avhengig av alle i sameiet. Dette være seg spesielt å forhindre og forebygge bann og det gjelder særlig å holde rømningsveier frie for hindringer. Det er derfor ikke lov å hensette gjenstander i fellesområdene til sameiet uansett etasje (jfr. Forskrift om brannforebygging og Sameiet Brødfabrikken sine vedtekter). Det er også viktig at alle beboere setter seg inn i hvordan brannsvarslingsanlegget fungerer. Sameiet benytter seg av autorisert personell til å utføre vedlikehold, ettersyn og kontroll av fellesinstallasjoner, som gjennomføres en gang i året. Anlegget i leilighetene krever normalt sett ikke ettersyn, da røykvarslerne er selvdiaoserende, og melder selv feil til alarmsentralen.

Sameiet tillater bruk av gass- og elektrisk grill på balkong/terrasse, men det er viktig som med all åpen flamme eller elektrisk utstyr, å bruke og plassere det slik det er beregnet og i henhold til forskrift. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere innendørs verken i leilighet, bod eller fellesområder. Styret oppfordrer alle til å koble fra alt utstyr etter endt bruk.

Oppfordrer alle beboere til å ta vare på våre fellesområder både inne og ute. Meld fra til styret om skader på fasade eller annet.

Feil og mangler som oppdages av beboere meldes inn til styrets epost: [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no).

#### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Dersom tidligere eier har tatt med seg brannslukningsapparatet, må ny eier kjøpe inn nytt apparat.

#### Brannøvelse

Sameiet har ikke utført brannøvelse i 2023, men det er utført kontroll av anlegget gjennom Assemblin AS, og av alt slukkerutstyr av Brannservice AS. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingssystemet og de sjekker og tester varslingssystemet om det fungerer både i seksjonene og i fellesområdene. FUS har gjennomført egen brannøvelse med barna.

#### Generelle retningslinjer

Styret oppfordrer alle beboere til å følge med:

- Ikke lukk opp ytterdører for noen ukjente som vil inn, hverken selgere eller andre.
- Pass på at alle dører fungerer og går i lås før du forlater området.
- Rapporter til styret hvis man overværer unormal aktivitet.
- Pass på at ingen sniker seg inn gjennom garasjeporten når du kjører ut eller inn.
- Ring nødnummer ved behov for akutt assistanse.

#### Utleie av leilighet

All utleie av leilighet skal varsles styret på [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no). Seksjonseier er ansvarlig for å gi leietaker tilgang til Vibbo, og å gjøre leietaker kjent med husordensregler og vedtekter.

#### Ladestasjon for El-bil

Vi har et moderne anlegg for private ladestasjoner i boligsameiet. Det er 76 stk. som har fått etablert ladestasjon. Pris for en ladestasjon er rundt kr. 30 000. Det tar ca. 2-3 uker fra bestilling til ferdig installasjon. Bestilles ved å sende en mail til [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

#### Nettverk

Styret har installert og kablet trådløst nettverk i garasjen. I hovedsak for å serve ladestasjonene, men garasjeplasseiere kan benytte seg av dette også. Det er mulig å ringe via WiFi på nyere telefoner, men det må aktiveres fra innstillingene på telefonen.

**SSID:** Brodfabrikken Garasje

**Passord:** BFGarasje2017

#### Oppheng i bodene

Oppheng av hyller, knekter eller lignede på betongvegg i bodene for oppbevaring tillates etter å ha sendt en mail med forklaring av plassering til styret på [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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

#### Nordvik Løren

E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

#### Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Brødfabrikken

22.01.2025

#### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.01.2025

**Boligselskap:** Sameiet Brødfabrikken  
**Organisasjonsnr:** 919 037 792  
**Gnr./bnr:** 124 / 269  
**Eier(e):** Joakim Brobakk Lehn / Line Reiten

**Seksjonsnr:** 70  
**Adresse:** Lørenveien 55B, 0585 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/brodfabrikken/](http://home.solibo.no/hp/brodfabrikken/)  
**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/brodfabrikken/kontakt](http://home.solibo.no/hp/brodfabrikken/kontakt)

#### 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. SP1485632.8.1
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

• **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponer parkering 30093 i Brødfabrikken Garasjesameie.

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.728,- pr. md.  
TV kr 144,- pr. md.  
Bredbånd kr 269,- pr. md.  
Oppvarming kr 1.044,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.185,- pr. md.

Det vil i tillegg komme faktisk økningen på Altibox/Internett som ikke er kjent pr.d.d.

Felleskostnader for garasjeplass er kr 300,- pr mnd, og faktureres halvårlig (tot. kr 1.800,-), hhv. januar og juli.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 22 990	kr -

#### Opplysning om restanser

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

#### Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

#### Priser og gebyrer p.t.:

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

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

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

## Vedtekter for BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE Organisasjonsnr. 919 305 835

Fastsatt i forbindelse med seksjonering.  
Endret i ordinært årsmøte 04.05.2023  
Sist endret i ordinært årsmøte 14.05.2024



### §1 Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn

- (1) Sameiets navn er Brødfabrikken Garasjesameie
- (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
<b>Til sammen</b>	<b>2585/2585</b>

### §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 oppmalte parkeringsplasser. Brudd på regelen medføre kontrollavgift i h.h.t. statens satser ustedt av parkeringselskap 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 verkstedslignende 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 beleg, 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 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.

### 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-, driftsikkert- 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 installator som kan installere dette.  
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

### 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) 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. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideell 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:
- eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
  - kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
  - strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
  - drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
  - renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
  - Vakthold
  - 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:
- Garasjeport
  - GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport
  - Ladestasjoner, strøm og vedlikehold av disse
  - Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
  - Oppmerking av p-plasser
  - Snøsmelleanlegg 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

- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.
- 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

- Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.
- 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.

- 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

- 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.
- I felles anlegg er styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.  
Styret kan delegeres til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

### 6-4 Inhabilitet

- Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 7 Årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

### 7-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- 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

- 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.
- 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

- 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 tilbakeskalles. 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 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

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

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

- c) endring av § 2, § 3 og § 5 samt denne bestemmelse



#### 7-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
  - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
  - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er ve mot sameiets interesser
  - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstå
- (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 eiendomsgrænse, 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, eksklusiv 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/henettes 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, varmpumper, soil/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 stengtids. 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. Søsknen 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, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karm
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikehold omfatter også slik som utskifting sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig



ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## §6 Felleskostnader

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse

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

(4) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning 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 tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.



- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
  - a) behandle styrets årsberetning
  - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem 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 fullmektigt. 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.



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

### 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 forsikringselskap. 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

## Plan- og bygningssetaten



SWECO ARCHITECTS AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Deres ref.: Harald Gaukstad Vår ref. (saksnr.): 201507027 - 192 Saksbehandler: Eirik Spånem Eliassen Dato: 03.11.2023  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: LØRENVEIEN 53 - 55 - Eiendom: 124/268/0/0  
LØRENVANGEN 1 - 5  
Tiltakshaver: LØRENVEIEN UTVIKLING AS Søker: SWECO ARCHITECTS AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvangen 1 - 5

Plan- og bygningssetaten 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

Saksnr.: 201507027-192

Side 2 av 4

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

Saksnr.: 201507027-192

Side 3 av 4

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/>

Saksnr.: 201507027-192

Side 4 av 4

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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Løren

**Lørenveien 44, 0585 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang

**[nordvikbolig.no/kontorer/loren](http://nordvikbolig.no/kontorer/loren)**

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.

**948 75 301**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Lørenveien 55B 0585 OSLO

Betegnelse: Gnr 124, bnr 269, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



