NORDVIK

Peter Møllers vei 2B

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Peter Møllers vei 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren og moderne 3-roms hjørneleilighet med stor, sydvestvendt balkong på 10 kvm. Bygg fra 2017, heis og lave f. utg

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**151 090,-**
Totalpris	**6 151 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 716,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Peter Møllers vei 2B - en herlig 3-roms beliggende flott til i byggets 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten oppleves lys og romslig med åpen stue-/ kjøkkenløsning, store vinduer og utgang til en sydvestvendt balkong. Videre har leiligheten en god planløsning med moderne standard.

Leiligheten har en attraktiv og idyllisk beliggenhet rett ved Lørenparken, med gangavstand til restauranter, butikker, kafé m.m.

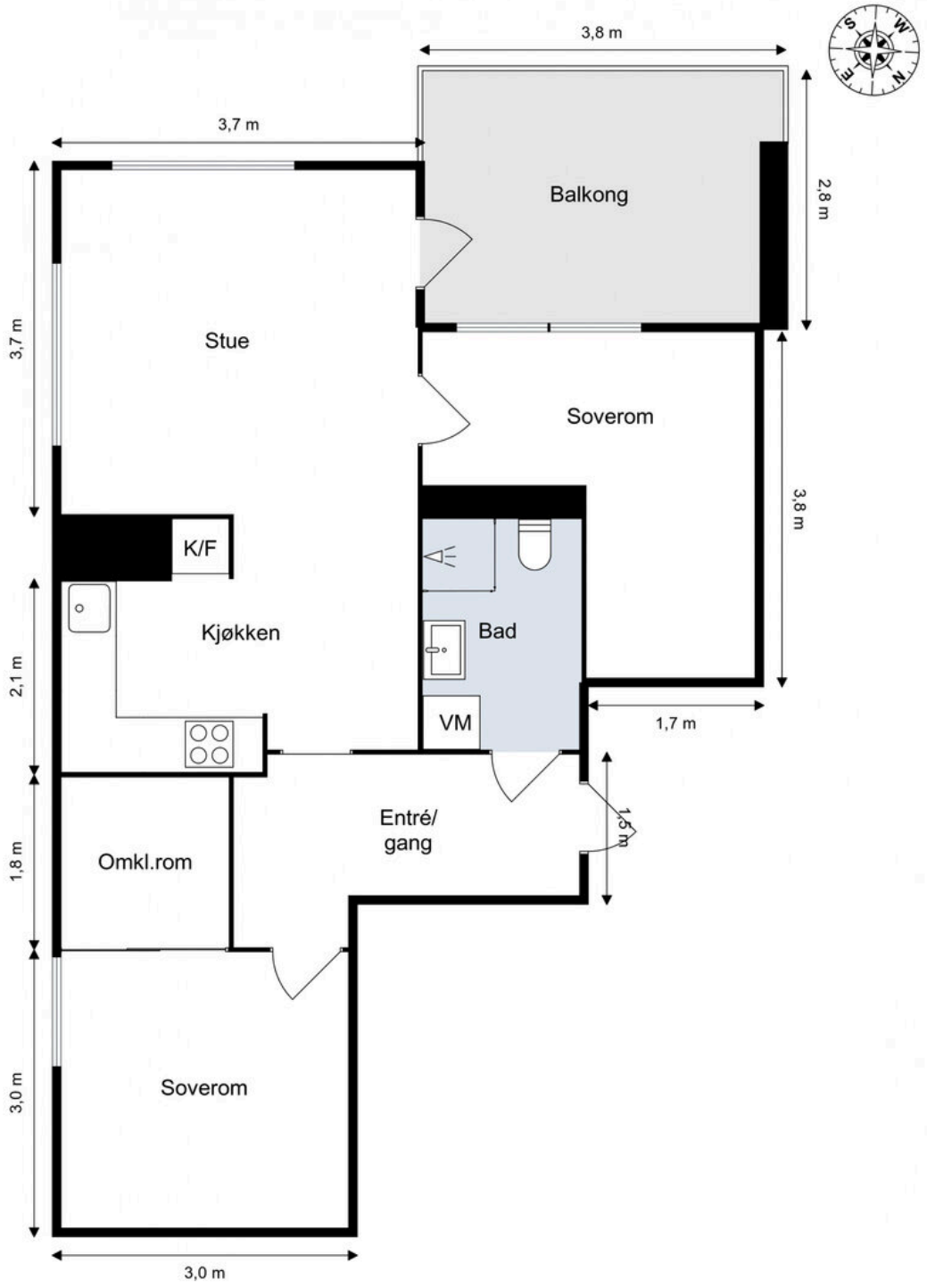
Fremtredende kvaliteter:

- Hjørneleilighet med fantastiske lysinnslipp
- Sydvestvendt, solrik balkong på 10 kvm
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Gangavstand til et vidt servicetilbud
- Løren T-banestasjon rett utenfor
- Lav husleie med bl.a. tv og internett inkludert
- Sportsbod i kjeller på hele 9,6 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Peter Møllers vei 2B, 0585 OSLO
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
























SUPER SOURDOUGH













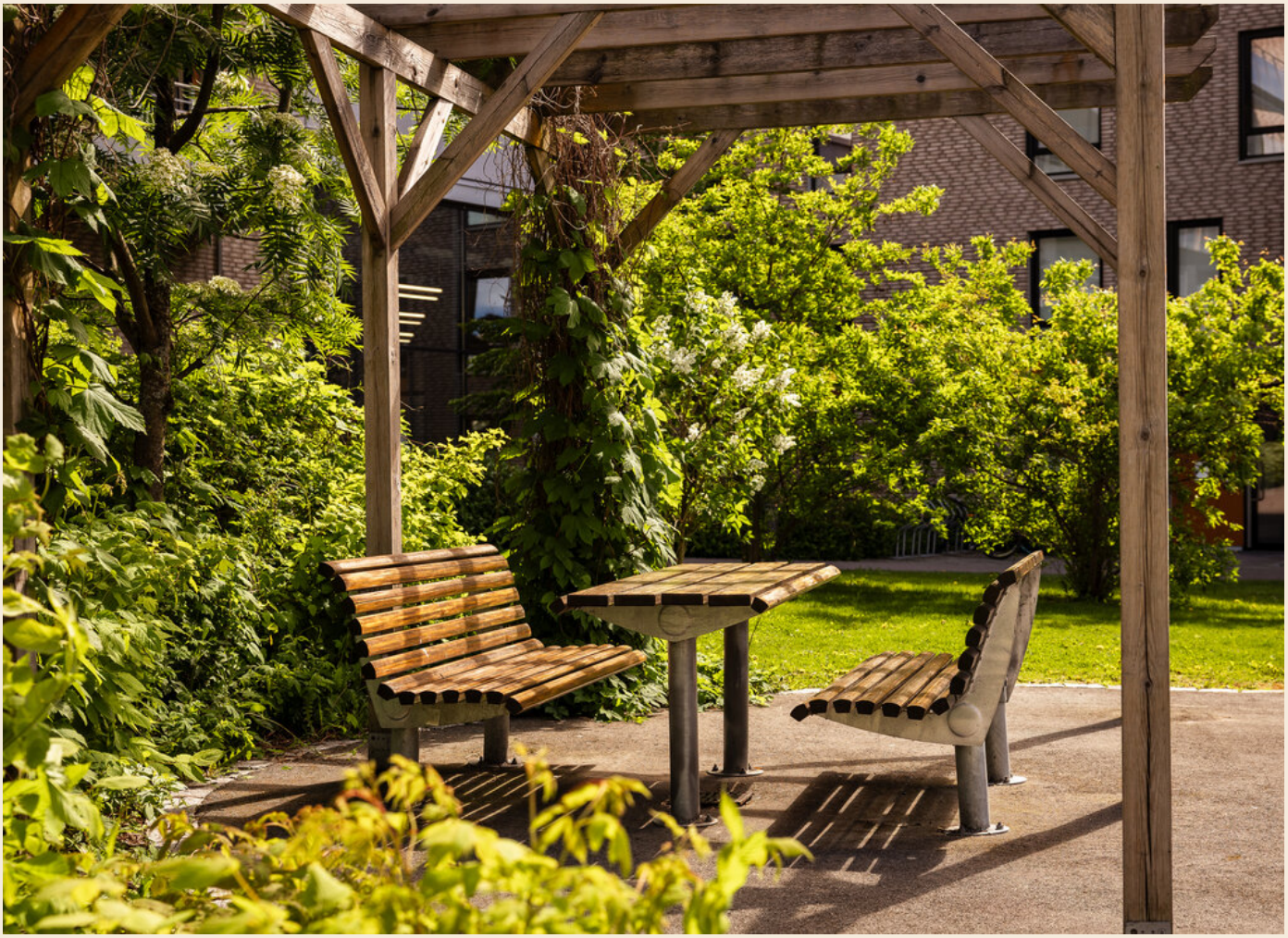



8 kg | 6 kg | 1400
InverterMotor














joker

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0167/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 2B, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 151, snr 95 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Susann Røkholt
Endre Østerud

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 090,- (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.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, 2 soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 9,6 kvm

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

Standard
Stue:
Flott og innbydende hjørnestue med store vindusflater i flere himmelretninger som sørger for et fantastisk lysinnslipp og en luftig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende mediemøblement. Det er montert gardinstenger for oppheng av lette gardiner dersom ønskelig. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong, og den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en sosial og moderne planløsning.

Balkong:
Svært romslig balkong på ca. 10 kvm, vendt mot sydvest med gode solforhold. Balkongen er delvis overbygget, noe som forlenger utesesongen langt utover høsten. Her får man en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, elektrisk grill og hyggelig beplantning. Balkongen har utsyn mot pene fellesområder. Terrassebord er lagt på tilfarere av tre, og rekkverket består av aluminium med glassfelt som gir et moderne uttrykk.

Kjøkken:
Lyst og moderne Sigdal-kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og gode arbeidsflater. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, og har glassplate samt belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over kokeplassen er det montert avtrekk, og boligen er utstyrt med både Waterguard og komfyrvakt for ekstra trygghet. Kjøkkenet har også plass til et mindre spisebord.

Bad:
Romslig og pent baderom innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, speilskap med integrert belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og malt himling med downlights. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Hovedsoverom med adkomst til bod:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet er det adkomst til en romslig bod som i dag er innredet som en praktisk walk-in closet med svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:
Soverommet vender ut mot balkongen og har plass til seng, nattbord og kontorpult. Rommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Entré:
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til oppheng av yttertøy samt plassering av sko, kommode eller skoskap. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Fra november 2024. Gjennomført av Radonmannen - kontakt styret for mer informasjon.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært én hendelse med tilbakeslag fra felles avløpsstamme grunnet tett stamme. Dette ble utbedret umiddelbart, og det har ikke vært problemer i etterkant.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Anticimex gjennomførte kartlegging av skjeggkre i bygget/sameiet, og det ble satt ut åte som tiltak i januar 2023. Forholdet har ikke vært et særskilt problem i denne leiligheten.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 2026 (utarbeides i forbindelse med dette salget, befaring er gjennomført).

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen ble målt i salgsoppgaven/taksten da vi kjøpte i 2020. Det er nå utført en ny arealoppmåling til tilstandsrapporten i forbindelse med salget i mai 2026.

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

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2016.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 125 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

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

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

XX

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.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp ved vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Fjernvarme og strøm til fellesarealene, samt seksjonene: Faktureres, avleses og avregnes fra ekstern leveranør Lyse. Vi gjør spesielt oppmerksom
på at seksjonseier selv er ansvarlig for å melde eierskifte til Eviny på vedlagte flytteskjema. Løren Stasjon har pålagt sine seksjonseiere å stå
ansvarlig for og som mottakere av energifakturaer i henhold til avtalen sameiet har med Lyse. Seksjonseier har derfor ikke anledning til å føre
abonnementet over på eventuelle leietakere etc.

Informasjon om strømforbruk
XXX

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 716,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, Altibox flex, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, felles strøm m.m.

Herav:
Altibox flex: 403,-
Felleskostnader: 2 313,-

Fjernvarme og strøm til fellesarealene, samt seksjonene: Faktureres, avleses og avregnes fra ekstern leveranør Lyse. Vi gjør spesielt oppmerksom på at seksjonseier selv er ansvarlig for å melde eierskifte til Eviny på vedlagte flytteskjema. Løren Stasjon har pålagt sine seksjonseiere å stå ansvarlig for og som mottakere av energifakturaer i henhold til avtalen sameiet har med Lyse. Seksjonseier har derfor ikke anledning til å føre abonnementet over på eventuelle leietakere etc.

Informasjon hentet fra hjemmesiden til sameiet:
"Vi økte felleskostnadene i februar 2026. Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene i sameiet ellers ikke er endret siden sameiet var nytt i 2017-2018. Styret legger vekt på å drifte så kostnadseffektivt som mulig,

men på ett eller annet tidspunkt vil prisstigningen også slå ut for vårt sameie."

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 668 994,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 675 975,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en standard versjon av pakken som balanserer TV og internett. Seksjonseiere/ beboere kan imidlertid velge andre vektlegginger med mer fokus på TV eller mer fokus på internett. Det er det som ligger i at avtalen er fleksibel. For mer info her, se på info fra Viken Fiber på nett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Løren Stasjon Eierseksjonssameie , orgnr. 918161368

Om sameiet
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918 161 368.

Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllers vei 2A og 2B.

Forretningsfører er Bori BBL.

Hjemmeside www.lorenstasjon.no inneholder nyttig informasjon.

Utdrag fra årsmøtet 2025:
- Årsmøtesak 3/2025: Årsberetning for 2024 – fram til 10. april 2025.
- Årsmøtesak 4/2025: Årsregnskap 2024.
- Årsmøtesak 5/2025: Vedtektsendringer. Saken krever to tredjedels flertall. Endringene gjelder forslag om flertallskrav på årsmøtet for beslutninger om sammenslåing av sameier og hyblifisering, om eget punkt i vedtektene for regnskap og revisjon, om presiseringer knyttet til eierseksjonsloven og om en språklig endring, fra ordet «sameier» til ordet «seksjonseier».
- Årsmøtesak 6/2025: Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak.
- Årsmøtesak 7/2025: Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Saken krever to tredjedels flertall. Sameiet har problem med søppel som er satt utenfor søppelnedkastene og tilkaller seg fugler som sprer søppel utover. Styret har også observert at det kommer biler kjørende fra andre steder og setter søppel ved våre nedkast. Kameraovervåkning er foreslått som et preventivt tiltak.
- Årsmøtesak 8/2025: Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP.

Sameiet opplyser følgende på sin hjemmeside (hentet 29.05.2026):
" Ingen større prosjekter er planlagt. Det er jevnlig og løpende vedlikehold. Det er naturlig at det blir mer vedlikehold når sameiet blir eldre. Vi økte felleskostnadene i februar 2026. Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene i sameiet ellers ikke er endret siden sameiet var nytt i 2017-2018. Styret legger vekt på å drifte så kostnadseffektivt som mulig, men på ett eller annet tidspunkt vil prisstigningen også slå ut for vårt sameie."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt, vi har ikke mottatt for 2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 23 042,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat pr. 31.12.2024 var på kr. -550 505 mot budsjettert -674 500 i 2025.
Selskapets egenkapital pr. 31.12.2024 var på kr. 5 510 624.

Regnskap for 2024 med budjsett 20025 følger vedlagt.
Vi har ikke mottatt regnskap 2025 med budsjett 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i sameiet, så lenge det ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Lufting av hund på fellesarealer ikke er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94659929

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 274 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

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

Styret skriver følgende på sameiets hjemmeside:
"Har det vært gjennomført radonmåling?
Svar: Ja og vi ligger under grenseverdiene."

Områdebeskrivelse

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

Matopplevelser og andre servicetilbud på Løren
Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo.

Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum ut hit.
Løren Torg er et av de første nærsentrene som dukket opp på Løren og her finner du en virkelig velassortert Meny med ferskvaredisk, apotek, Zaga Hårstudio, ARW pop-up (kvalitetsrike herreklær og sko), Norli bokhandel, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og en herlig uteservering på torget om sommeren. Den indiske restauranten, Sanjays byr på autentisk, indisk mat i hyggelige lokaler. Kai izakaya er en restaurant som må prøves. Her tilbys asiatisk mat med en unik fusion med de nordiske smakene. Tiffanys har åpnet på Løren og tilbyr et godt utvalg av plantebaserte og allergivennlige varer, hvor miljø og bærekraft står i fokus. Er det pizza som gjelder så ligger også klassikeren, Peppes Pizza og Dominos kun få minutter unna. Umai sushi tilbyr kvalitetssushi av førsteklasses råvarer. Videre tilbyr Løren det meste som velværebehandlinger på Min hudklinikk, helsetjenester som tannlege- og legesenter. Squeeze Løren tilbyr profesjonell massasje og er en time-out i hverdagen.

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

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

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

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

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

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

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

For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som Lørenparken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og 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.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Se http://www.okernloren.no/2020/06/16/si-din-mening-om-planforslagene-for-lorenbanen/ Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring.

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

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

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

Tidsavstander med T-bane fra Løren stasjon (ca. 4 minutters gange)
- 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, tilbaketrukket bomiljø samtidig som at serveringstilbudene og det sosiale «bylivet» er rett rundt hjørnet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2026.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke helt med dagens planløsning. På de opprinnelige tegningene er det inntegnet en bod med adkomst fra entré. Denne åpningen har blitt tettet, og adkomsten til boden er i dag via soverommet. Tegning følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/bevertning/kontor etter bestemmelsene i S-4632, datert 14.12.2011. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

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

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

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

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

301/124/151/95:
31.10.2012 - Dokumentnr: 914413 - Erklæring/avtale
Bruksordningsregler fram mot avsluttet jordskiftesak 0200-2011-0005 i Akershus og Oslo Jordskifterett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2016 - Dokumentnr: 623268 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 3054
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2016 - Dokumentnr: 708978 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Peter Møllers vei opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst
Plikt til fremtidig og vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:151
Gjelder denne registerenheten med flere

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

16.01.2017 - Dokumentnr: 44767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 95
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/12507

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Rådgivning stylingveiledning kr. 2 750,-
Rådgivning stylingveiledning kr. 2 750,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 151 450,- 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 29. mai 2026

Megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

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

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

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

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

Peter Møllers vei 2B

Nabolaget Løren - vurdert av 381 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	11 min 0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Kuben videregående skole	25 min
Valle Hovin videregående skole	5 min

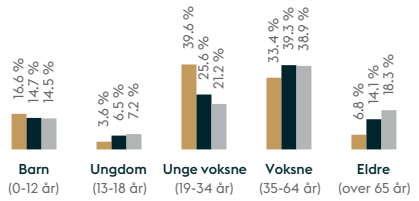
Offentlig transport

Løren T Linje 4B	1 min 0.1 km
Løren T Linje 4	1 min 0.1 km
Sinsenterrassen Linje 17	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Brødfabrikken Fus barnehage (0... 80 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Frydenberg skole	6 min
Refstad. Roseveien ballplass.	7 min
STERK treningssenter	1 min
EVO Løren	3 min

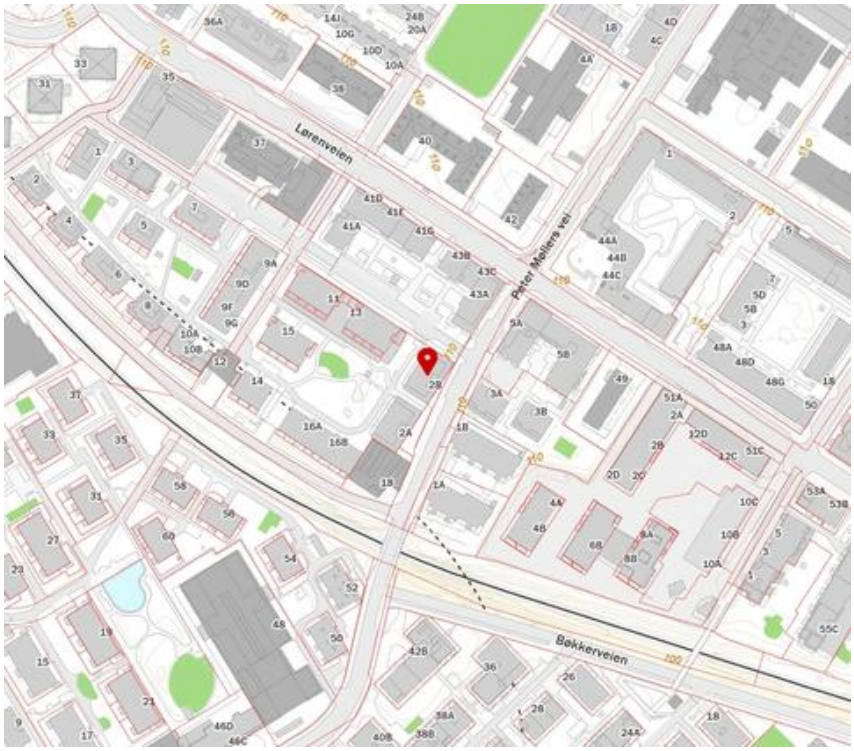
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Peter Møllers vei 2B , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 151, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1420 **Referansenummer:** MK2329

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2017. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. normalt god standard på innredning og utstyr,.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 125 cm.

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med nedsenket himling bestående av malte plater, innfelte downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,30 m i entréen og 2,60 m på soverommet.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Glassplate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp ved vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

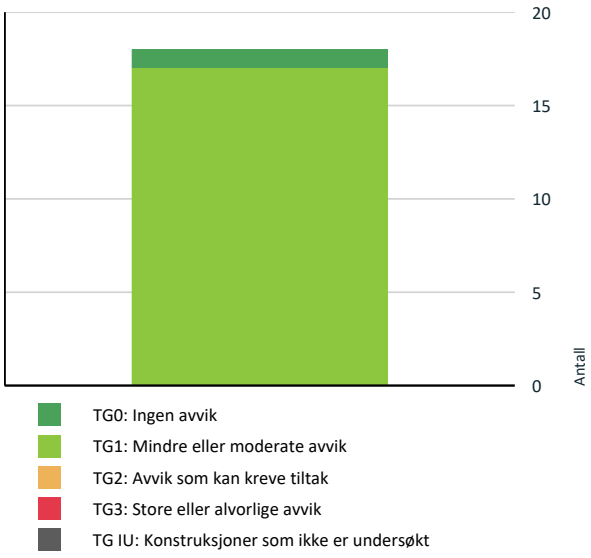
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: På opprinnelige plantegninger er det inntegnet en bod med adkomst fra entré. Døråpningen fra entré er i dag tettet, og adkomst til boden skjer nå fra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt, overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 10 m². Terrassebord er lagt på tilfarere av tre. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 125 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med nedsenket himling bestående av malte plater, innfelte downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt

betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt til 2,30 m i entréen og 2,60 m på soverommet.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil, samt en formpresset innerdør med glassfelt fra entré til stue.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Glassplate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges,

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

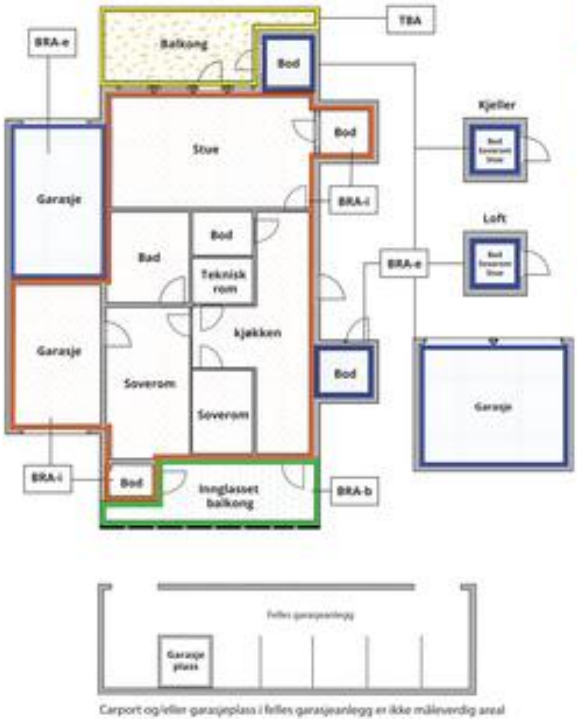
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	10
Kjeller		10		10	
SUM	**59**	**10**			**10**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 9.6 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: På opprinnelige plantegninger er det inntegnet en bod med adkomst fra entré. Døråpningen fra entré er i dag tettet, og adkomst til boden skjer nå fra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Endre Østerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	151		95	8274.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 2B, 0585 OSLO

Hjemmelshaver
Endre Østerud og Susann Røkholt

Eierandel
59 / 12507

Forretningsfører
BORI BBL
Organisasjonsnummer: 989 987 011

Organisasjonsnr
918161368

Felles formue
Kr. 23 042

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94659929			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 2B, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Susann Røkholt, Endre Østerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: Forsikring gjennom sameiet
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Fra november 2024. Gjennomført av Radonmannen - kontakt styret for mer informasjon.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært én hendelse med tilbakeslag fra felles avløpsstamme grunnet tett stamme. Dette ble utbedret umiddelbart, og det har ikke vært problemer i etterkant.

---

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: Anticimex gjennomførte kartlegging av skjeggkre i bygget/sameiet, og det ble satt ut åte som tiltak i januar 2023. Forholdet har ikke vært et særskilt problem i denne leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mai 2026 (utarbeides i forbindelse med dette salget, befaring er gjennomført).

---

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? Boligen ble målt i salgsoppgaven/taksten da vi kjøpte i 2020. Det er nå utført en ny arealoppmåling til tilstandsrapporten i forbindelse med salget i mai 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

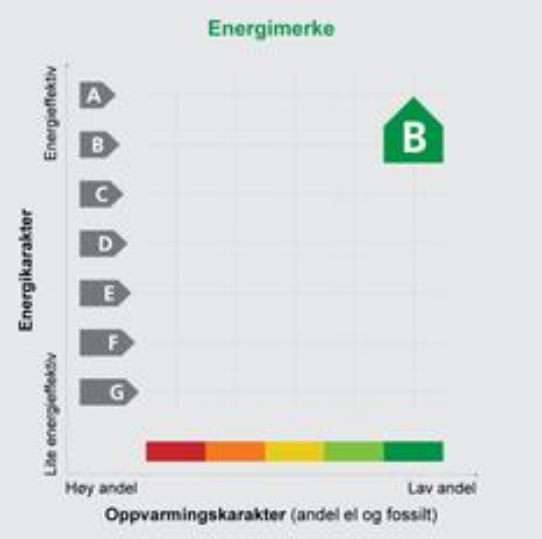
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0167/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Peter Møllers Vei 2B
Postnr	0585
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	151
Seksjonsnr.	95
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1131529
Dato	14.05.2020



Innmeldt av	Eldar Pervanic

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

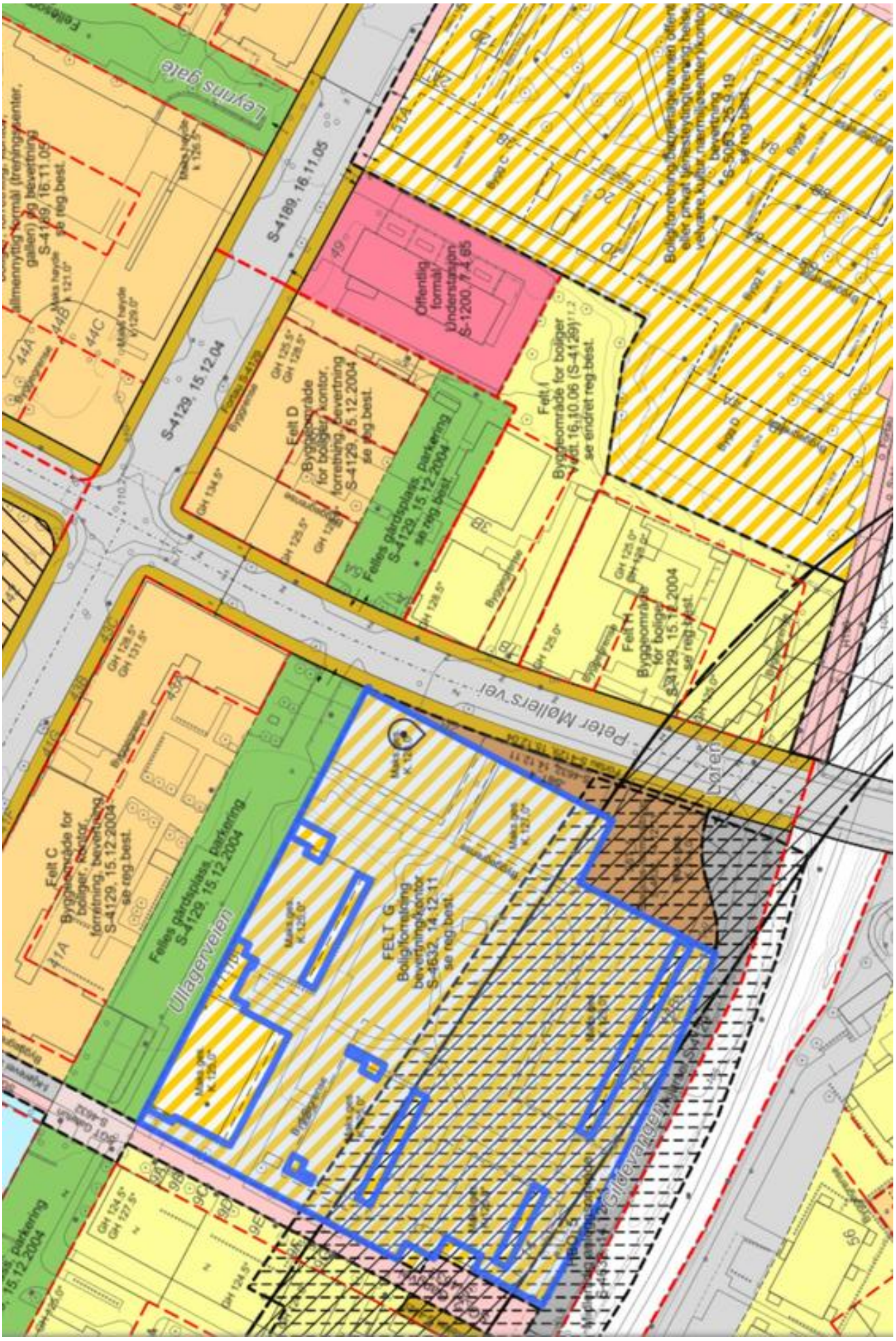
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

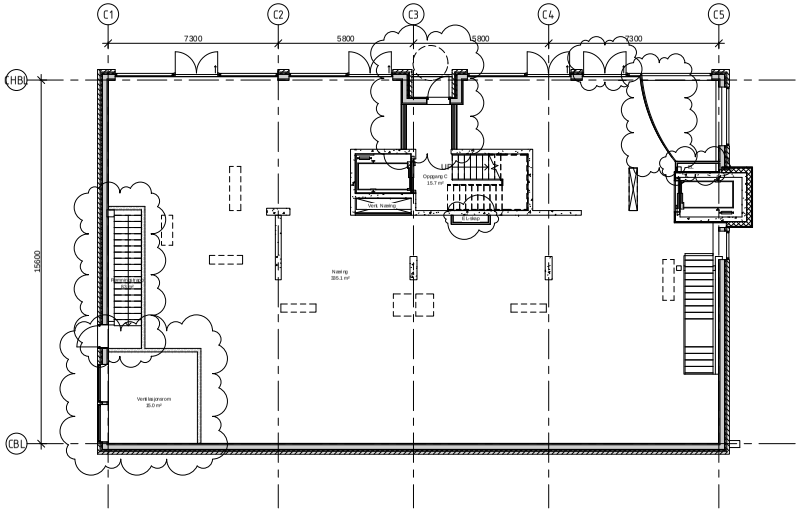
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

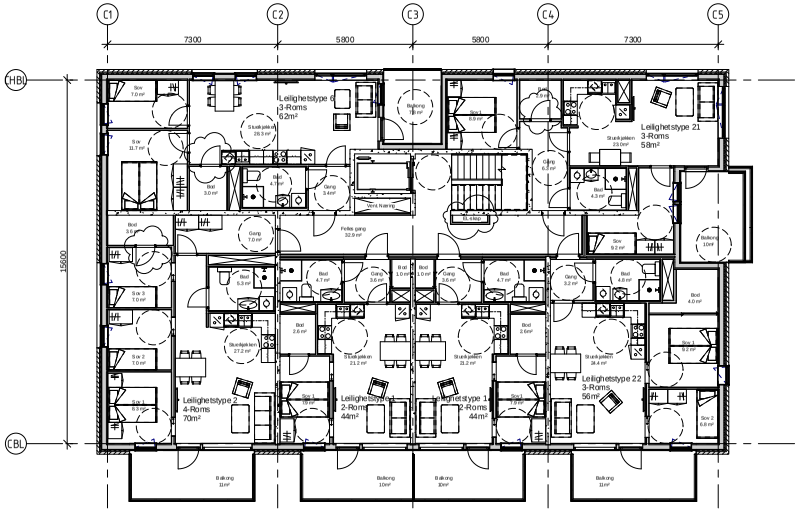



Leyrins gate
S-4189, 16.11.05
S-4129, 15.12.04
Offentlig formål/ Undervisjon S-1200, 7.4.65
Felt D
Felles gårdsplass, parkering S-4129, 15.12.2004
Felt I
Felt H
Peter Møllers vei
Felt C
Ullagerveien
FELT G
Bolig/forretning/kontor S-4632, 14.12.11
Ullagervegen

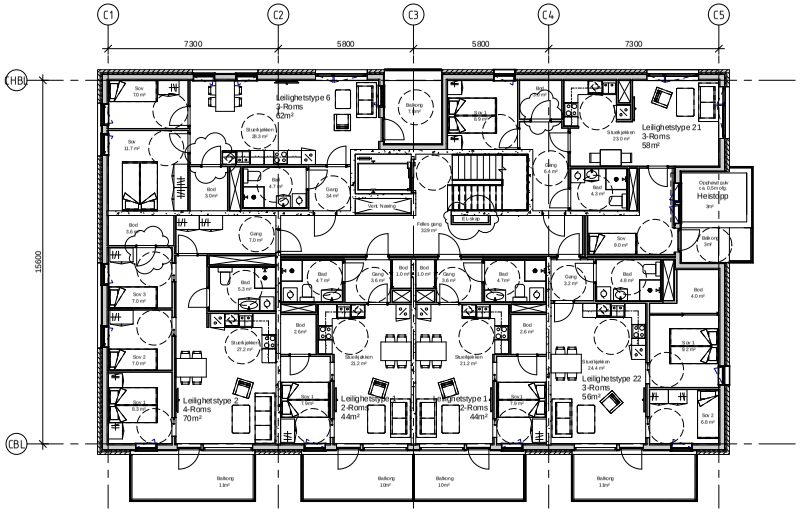
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100107	C-0101	A



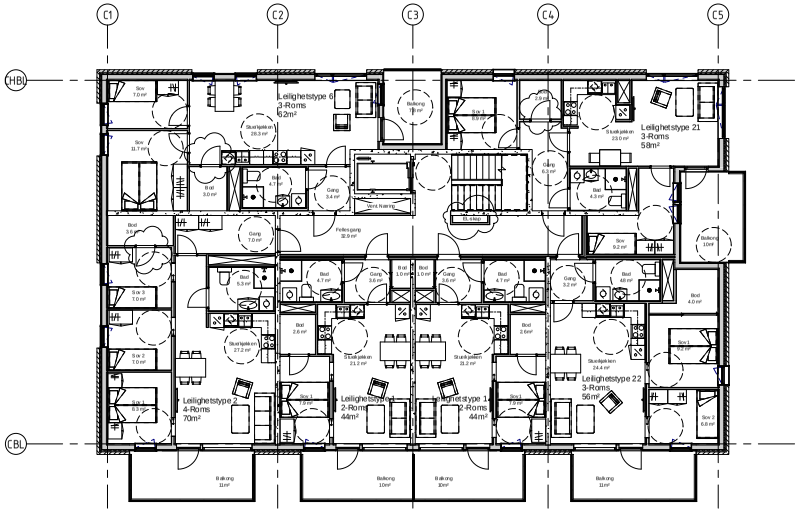
Etasje 01 Hus C



Etasje 03 Hus C

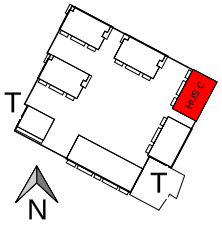


Etasje 02 Hus C



Etasje 04 Hus C

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	22.06.2015	Diverse endringer	MWO	SSV



BETONMAST

Tegningsstatus
Rammesøknad

BYGGHERRE
Selvaag Bolig

PROSJEKT
Løren Stasjon Hus C

HUS	FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
C	5B	124	151

TEGNING OMFATTER
1-4 etasje

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:
1 : 100	25.03.2015	MWO	SSV

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100107	C-0101	A

L:\13 Selvaagbygg\132 Prosjekter\24-100107 Løren - 5B Rammesøknad\4 Prosjektering mm\B2 Prosjektering\10 Arkitekt\11 Tegninger\Oppdatert\Rev A\Løren - 5B - Hus C Rev A 2306.rvt
24.06.2015 16:45:01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08007-10	Marte Kramer Riseng	26.01.2026

Adresse: Gildevangen 14
Eiendom: 124/151
Ansvarlig søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Tiltakshaver: PETER MØLLERS VEI 2 AS

Ferdigattest – Gildevangen 14, Ullagerveien 15, Peter Møllers vei 2 A-B - bygg C, D, G og H - Løren 5 B felt G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker, mottatt 15.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.11.2025.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 19.11.2025.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Marte Kramer Riseng
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
201504337_9_12_Langsnitt
201504337_9_13_Plan_1_-4_etasje_hus_G
201504337_9_14_Plan_5_-7_etasje_og_tak_hus_G
201504337_1_30_Fasade_nord_vest_sør_og_øst_-_Hus_H
201504337_9_4_Utomhusplan
201504337_9_5_Plan_1_-_4_etasje_hus_C
201504337_1_27_Plan_1__2__3_og_4_etasje_-_Hus_H
201504337_1_28_Plan_5__6_og_7_etasje_-_Hus_H
201504337_1_29_Langsnitt_og_kortsnitt_-_Hus_H
201504337_1_17_Langsnitt_og_kortsnitt_-_Hus_C
201504337_1_21_Langsnitt_og_kortsnitt_-_Hus_D
201504337_64_13_Gjennomføringsplan_2
201504337_64_12_Gjennomføringsplan_1
Utomhusplan

Mottakere:
BETONMAST SELVAAGBYGG AS, Solveig Sveen

Kopi til:
PETER MØLLERS VEI 2 AS

Rev dato 9,2,2017

Husordensregler

Midlertidige regler for Løren Stasjon Eierseksjonssameie

1 INNLEDNING

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

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

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

1.4 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leilighet.

2 FELLESAREAL

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

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

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

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

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

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

3 LEILIGHETER

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

3.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

4 BALKONGER

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

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

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

5.3 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.4 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.

5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til avkastrør.

6.5 Glass- og metallemballasje skal leveres i returpunkt på oversiden av Lørenpynten. Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon. Mindre gjenstander kan leveres til Løren minigjenbruksstasjon.

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

7.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene.

8 BREDBÅND

8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV og IP-telefoni. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av Viken Fiber.

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås **skal** benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.

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

10 DYREHOLD

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

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

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

13.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører

14 MELDEPLIKT

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

BRUKSREGLEMENT FOR
LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE
Tingsrettslig realsameie

Gjeldende fra september 2016, endret på årsmøte 27.4.21.

1
Navn, beskrivelse og formål

Det tingsrettslige realsameiets navn er Løren Stasjon Parkeringssameie (heretter benevnt LSP), og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for: anleggseiendommen, gnr. 124 bnr. 271 i Oslo kommune.

2
Organisering av det tingsrettslige realsameiet med tilhørende eierskap og råderett/plikter

Anleggseiendommen har 168 parkeringsplasser.
Eierskapet til én parkeringsplass, representerer en ideell 1/168 del. Hver sameier har hjemmel til en ideell andel av anleggseiendommen, tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboken hos Statens Kartverk (1/168), og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende bruksreglement.
Hjemmel i ideelle parter er gjort ved realtilknytning, dvs. at de er tilknyttet de enkelte boligseksjoner i Løren Stasjon eierseksjonssameie og Ullagerveien 11 som tilbehør jfr. Avhendingslova § 3-4. Hjemmel til en ideell andel er ikke fritt omsettbart, andeler kan kun omsettes internt i eierseksjonssameiene.
Samtlige eiere **(heretter sameier)** har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige realsameiet LSP iht. nærværende bruksreglement.

Anleggseiendommen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere.

Årsmøtet godkjenner at ledig fellesareal i garasjen kan benyttes til å lage MC-plasser som leies ut av parkeringssameiet. Plassene eies av parkeringssameiet og parkeringssameiet får inntektene for utleie.

3
Fordeling av plasser og ladepunkter for elbil

Hver parkeringsplass i LSP representerer en ideell eierandel. Ved første gangs overtakelse av parkeringsplass anvises en plass iht. vedlagte skisse med numerisk oversikt over plassene. Som eier har man kun krav på én plass, ikke én bestemt plass. Det må vises fleksibilitet ved bruk, da forhold som behov for HC plass, ladepunkt for elbil o.l. kan gjøre det nødvendig å rokkere på plassene. Den tildelte plassen benyttes således inntil styret, jfr. Pkt. 7 varsler om annet.

Eiere av p-plass med ladepunkt for elbil plikter å rette seg etter pålegg gitt av myndighetene, herunder brannvesenet. Dersom pålegg medfører økonomiske konsekvenser, plikter de berørte eierne å dekke dette.

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

4

Felleskostnader, økonomi og regnskapsførsel

Felleskostnader er alle kostnader ved drift og vedlikehold av LSP. De samlede felleskostnader skal fordeles med **lik del** på hver sameier (parkeringsplass).

Regnskapet for LSP føres som en egen avdeling inn under regnskapsførselen til Løren Stasjon Eierseksjonssameie (heretter benevnt LSE). LSE opptrer følgelig som forretningsfører for LSP.

Styret i LSE skal påse at alle felleskostnader i LSP blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret i LSE fastsetter likeledes størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier i LSP skal betale forskuddsvis. Innbetalinger til LSP avregnes ikke, evt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års a konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke ett underskudd.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet på eiendommene enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

5

Innvendig vedlikehold - «Parkering»

Vedlikehold av anleggseiendommen påhviler fullt ut eierne av LSP med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig under avdeling «Parkering» i LSE sitt budsjett, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling jfr. Pkt. 4.

6

Registrering av nye sameiere/leietakere i «Parkering»

Erverver av ideell andel i anleggseiendommen (og leietaker) av parkeringsplasser må meldes av sameier til styret i LSE og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknytning til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

7

Styret

Det tingsrettslige realsameiet skal ikke ha eget styre. Styret i LSE fungerer også overordnet som styre for LSP. Det ligger til styret i LSE sin fullmakt å delegere oppgaver og/eller utpeke arbeidsgruppe(r) som kan arbeide for saker av særskilt interesse kun for LSP. Arbeidsgruppen rapporterer og innstiller til styret i LSE.

8

Styrets kompetanse

Styret i LSE skal sørge for vedlikehold og drift av anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, bruksreglement og flertallsvedtak. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller bruksreglemenet er lagt til andre organer.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret det tingsrettslige realsameiet, og forplikter det ved sin underskrift.

9
Sameiermøtet, avstemming og fullmakt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret innkaller til sameiermøte i LSP når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne i LSP (17/168 deler) krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

LSP sitt regnskap behandles som del av LSE sitt regnskap, under det ordinære sameiermøtet til LSE.
I det ordinære sameiermøtet til LSE har deltakere i LSP rett til å møte og uttale seg under behandling av saker som berører LSP. Dette gjelder både saker av økonomisk karakter, herunder behandling av årsregnskapet, samt andre saker som omhandler LSP.

For saker som kun omhandler LSP avgir sameierne stemme med én stemme pr. p-plass (1/168 pr plass).

Med de unntak som følger av lov eller disse bruksregler avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av bruksreglementet kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene blant eierne i LSP. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av anleggseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
b) salg, kjøp, eller bortleie av areal.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. I saker som direkte berører Ullagerveien 11 kreves samtykke fra eier/styret.

10
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende bruksregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløysing av misbruker.

11
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12
Særskilte rettigheter for overliggende eiendommer

Seksjonseiere i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (gnr. 124 / bnr. 151) og eiere i Ullagerveien 11 (gnr. 124 / bnr. 272) har rett til adkomst over anleggseiendommen for tilkomst til boder og tekniske rom tilhørende eierseksjonssameiene. Bodene og de tekniske rommene ligger på eierseksjonssameienes egen eiendom, men har kun tilkomst via nærværende anleggseiendom. Retten til adkomst gjelder for all servicepersonell, vaktmester, boligseksjonseiere i det enkelte sameiet, samt andre som de respektive styrene har gitt adgangsrett til. Adkomstretten er ikke begrenset hverken til visse tider av døgnet eller til utførelse av visse oppgaver. Adkomstretten kan tinglyses på anleggseiendommen. Denne bestemmelse i bruksreglementet kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

13
Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

V E D T E K T E R
for

Løren Stasjon Eierseksjonssameie, (org. nr. 918 161 368)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 23.11.2016, endret på årsmøte 4.4.2018, 27.4.2021 og 24.5.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Løren Stasjon Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.01.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllersvei 2A og 2B.

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, kameraovervåkning

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

(5) Den enkelte sameier er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og andre utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av kullgrill eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Oppsetting av terrasseskillevegger/gjerde/hekk, store plantekasser og lignende, samt etablering av andre faste bygningsmessige installasjoner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

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

(7) Næringsseksjonene i Peter Møllers vei 2 A og 2B har ikke rett til å benytte den del av sameiets fellesareal som er definert som «parken» Eierseksjonssameiet i Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272), har rett til å bruke «parken» og plikt til å dele kostnadene knyttet til parken.

(8) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Dette gjelder ikke for næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse i egne lokaler og på tilknyttede fasader.

(9) Næringsseksjonene har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr. (Ventilasjon, kjøling, antenner, osv.). Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

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

3-2 Enerett til bruk

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

(2) Næringsseksjonene (sek 191-196) har enerett til bruk av søppelrom plassert i bakkant av seksjon 194 og 195 (Bygg D). Bruksretten innbefatter også normalt vedlikehold av rommet. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra de berørte næringsseksjonene.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-4 Kameraovervåkning
(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning ved porten, i garasjeanlegget, og ved de oppgangene styret anser som utsatt. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

(2) Kostnader knyttet til kameraovervåkningen fordeles med 50% etter total sameierbrøk inkludert Ullagerveien 11 og 50% til Løren Stasjon Parkeringssameie.

4. Løren Stasjon Parkeringssameie

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er en anleggseiendom (gnr. 124, bnr. 271) og er organisert som et tingsrettslig realsameie.

(2) Alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet gjensidig rett til adkomst og teknisk infrastruktur for eiendommene som ligger i Løren Stasjon Parkeringssameie er nedfelt i bruksreglementet for LSP som følger disse vedtektene.

4-2 Kostnader
(1) Alle kostnader forbundet med driften av anleggseiendommen føres som et avdelingsregnskap i sameiets regnskap. Kostnader tilknyttet daglig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring fordeles mellom eierne av LSP med en lik del på hver plass.

(2) Eierne i LSP som også er seksjonseier i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) belastes et månedlig à konto beløp sammen med betaling av ordinære felleskostnader til LSE. Innbetalinger til LSP avregnes ikke for LSE, eventuelt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års a konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke et underskudd.

(3) For plassene (15 stk) som eies av Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272) – faktureres dette samlet til dette eierseksjonssameiet eller deres eier. Innbetalinger fra Ullagerveien 11. avregnes årlig pr 31.12 og etterfaktureres ved for lite innbetalt á konto. Evt. positivt resultat føres mot LSP's egenkapital, tilsvarende som for øvrige andelseiere i LSP.

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass (se bruksreglement for LSP, punkt 3). Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære a-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

(3) Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

(2) Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(3) Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel (seksjon 1-190, og fellesareal som naturlig sokner til disse, «herunder parken»), næringsdel (seksjon 191-196 og 197-200, samt fellesareal som naturlig sokner til disse) og parkering (anleggseiendommen LSP).

(4) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.2 t.o.m. 6.4. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk.
Anleggseiendommen LSPs felleskostnader er nærmere presisert i punkt 4.2

6-2 Næringsseksjonenes kostnader
Eierne av seksjon 190-196 skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Næringsseksjonene skal bekoste egne brannsikringstiltak.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Energi til oppvarming og belysning i næringsdelen og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Energi til belysning av næringslokalenes fasade skal hentes fra næringsseksjonenes felles måler eller direkte fra de enkelte lokaler.
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/benyttes eksklusivt av næringsdelen.
- Næringsseksjonen skal ha egne vannmålere for kaldt/varmt vann og dekker vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk. I den grad det ikke er etablert separat vannmåler fordeles vann og avløpsgebyr etter sameierbrøken.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer som disponeres av eller tilhørende næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende næringsdelen.
- Det skal i sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for næringsseksjonene med tilhørende splittet balanse.
- Næringsseksjonene og / eller sameiet kan kreve at kostnadsregnskapet avregnes overfor næring hvert år ved overskudd / underskudd på mer enn 3% av sameiets samlede felleskostnadsinnbetalinger.

Næringsseksjonene skal så langt det er mulig uttømmende søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor.
Mellom næringsseksjonene fordeles kostnadene etter sameierbrøken for de 6 næringsseksjonene (sek 191-196) (Sum nevner for disse seksjonene er 701 på seksjoneringstidspunkt). Seksjon 197-200 er boder, og belastes kun kostnader etter nøkkel i punkt 6.4 utover kostnader som er direkte henførbare til disse seksjonene.

Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvarer kravene for å oppnå MVA fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

6-3 Boligseksjonenes kostnader
Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen, utover det som måtte inngå i en forsikringsskade.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Alle vedlikeholds og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører / benyttes eksklusivt av boligdelen.
- Vedlikehold av balkonger (uttømmende), herunder også avløp / drenering
- Membraner under boligdelens tilknyttede uteareal «parken» (uttømmende) med mindre ansvaret for membraner kan tillegges Anleggseiendommen LSP.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer samt inngangspartier.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen samt de areal som ikke dekkes av andre parter.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, inkludert «parken» og atriet.
- Felles TV- og bredbåndsløsning med infrastruktur.
- Vedlikehold og drift av alle heiser, eksklusiv brannsentral, trapperom, korridorer og bod anlegg.
- Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende boligdelen.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.
- Det skal i Sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for boligseksjonene med tilhørende splittet balanse.
- Boligseksjonens kostnader avregnes ikke.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene etter sameierbrøken, med unntak av felles TV- og fiber/bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Ullagerveien 11 plikter å delta i driften av «parken». Ullagerveien 11 belastes 36/226 deler av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parken.

6-4 Sameiets kostnader
Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne med mindre leverandøren kan spesifisere en fordeling:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Brannsentral
- Honorar til tillitsvalgte
- Ytre vedlikehold av fasader og tak, unntatt vinduer og dører som dekkes av hhv. bolig eller næring.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan som ikke kan knyttes direkte mot 6-2 eller 6-3.

6-5 Betaling av felleskostnader
(1) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Fjernvarmesentralen er plassert på anleggseiendommen, men tjener primært overliggende eierseksjonssameier. LSE står som abonnent for fjernvarmeleveransen overfor Hafslund. P.t. er BKK engasjert til å håndtere løpende drift og avregning. Ved behov for vedlikehold, som ikke er dekket under avtalen med BKK eller tilsvarende, fordeles kostnaden etter sameienes totale eierbrøk (nevner) mellom LSE og Ullagerveien 11. På seksjoneringstidspunkt er dette 12507/14532 for LSE og 2025/14532 for Ullagerveien 11.

(4) Alle kundeforhold med BKK eller annen fjernvarmeleverandør sameiet måtte ha skal stå på seksjonseier. Fjernvarme er å anse som en del av felleskostnadene, selv om de fortrinnsvis innkreves av en tredjepart jf. ESL § 29.

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

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret i LSE fungerer også som styre for LSP, ref. bruksreglement for anleggseiendommen.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Det gis særskilt vederlag for styrets arbeid med LSP. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8-4 Regnskap og revisjon
(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(2) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse, e-post adresse og annen kontaktinformasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Eiere i LSP har møte- og talerett i saker som direkte berører anleggseiendommen (gnr. 124 / bnr. 271). I saker som kun berører LSP stemmes det med 1/168 del per p-plass.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemning blant boligseksjonene med én stemme pr seksjon. I saker som bare berører næringsseksjonene, foretas avstemming blant næringsseksjonene etter sin forholdsmessige brøk.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg

- Bruksreglement for Løren Stasjon Parkeringssameie

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.05.26
Vår ref.: 4257 / 95
Meglers ref.: 21-0167/26

Boligopplysninger

Seksjon	95	**Bolignr**	
Boligselskap	4257 Løren Stasjon Eierseksjonssameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Peter Møllers vei 2 B, 0585 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Endre Østerud, Susann Røkholt	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Altibox Flex	403	403	403	403	403	403
Felleskostnader	2 313	2 313	2 313	2 313	2 313	2 313
Total	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4257 Løren Stasjon Eierseksjonssameie (orgnr. 918161368)
Antall enheter	200
Styrets e-post	styret@lorenstasjon.no
Styreleder	Emma Jessica Ira Leufstedt (46306419)
Forsikring	Gjensidige (Polise 94659929)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/151
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 880,00
Formue	kr 23 042,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Eierskiftegebyr parkering: kr 780,- ink. mva. Dette gebyret gjelder kun dersom parkeringsplassen selges alene, og ikke sammen med boligseksjonen.

Dyrehold: Se husordensreglene pkt 2.4 og 10.1

TV og Bredbånd: Sprøsmål vedrørende tv og bredbånd kan rettes til Viken Fiber AS på telefon 02414 eller se www.vikenfiber.no (Altibox) Tjenester utover grunnpakken vedrørende tv og bredbånd, må bestilles direkte fra Viken Fiber, og vil bli fakturert direkte til seksjonseier.

Fjernvarme og strøm til fellesarealene, samt seksjonene: Faktureres, avleses og avregnes fra ekstern leveranør Lyse. Vi gjør spesielt oppmerksom på at seksjonseier selv er ansvarlig for å melde eierskifte til Eviny på vedlagte flytteskjema. Løren Stasjon har pålagt sine seksjoneiere å stå ansvarlig for og som mottakere av energifakturaer i henhold til avtalen sameiet har med Lyse. Seksjonseier har derfor ikke anledning til å føre abonnementet over på eventuelle leietakere etc.

Hjemmeside www.lorenstasjon.no inneholder nyttig informasjon. Her finnes også skjema som skal benyttes for å melde utleie av leilighet eller p-plass til styret.

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Protokoll for ordinært årsmøte 13.05.2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie avholdt ordinært årsmøte tirsdag 13. mai 2025 kl. 19.00. Dette var et fysisk årsmøte på Hotel Radisson RED Oslo Økern. 19 personer deltok med stemmerett for 26 seksjoner. 2 personer hadde fullmakt. Fullmaktene ble godkjent.

Alle sakene ble gjennomgått på det fysiske årsmøtet, og det var anledning til å stille spørsmål til sakene. Sak 1, 2 og 7 ble stemt over på det fysiske årsmøtet.

Sak 7 gjaldt bare boligseksjonene. For denne avstemningen hadde hver boligseksjon én stemme, se vedtektene 9-7-1, andre setning. Næringsseksjonens representant deltok ikke i denne avstemningen siden saken bare gjaldt boligseksjonene.

De øvrige sakene ble stemt over via elektronisk stemmeseddel som ble sendt møte-deltakerne dagen etter årsmøtet. Den elektroniske stemmeseddelen var åpen i 24 timer. I den digitale avstemningen deltok 23 seksjoner. Denne avstemningen ble talt opp etter sameiebrøken, se vedtektene 9-7-1, første setning. En slik avstemning gir hver seksjonseier en vektet stemme etter hvor stor seksjon/leilighet man eier. Siden det er sameiebrøken som er grunnlaget for avstemningen i alle saker unntatt sak 7, blir stemmetallene så høye i mange av sakene i referatet under.

Styreleder åpnet møtet og ledet de to første sakene på sakskartet.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Sak 2: Konstituering av møtet: Valg av møteleder, sekretær (referenter), tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Kristoffer Torheim og Aud Kvalbein velges som tellekorps.
Nina Ulvnes, Vidar Frydenlund og Ba Gjølstad velges som protokollunderskrivere.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Nina Ulvnes ledet resten av årsmøtet.

Sak 3: Årsberetning for 2024

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2024 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – egen del med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 4: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:
LSEs regnskap for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5: Vedtektsendringer

Sak 5 A Språkendring

Styrets forslag til vedtak:
Ordet «sameier» byttes ut med ordet «seksjonseier» i sameiets vedtekter punkt 3.1.5; 3.1.10; 6.5.1; og 9.4.3.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 B Vedtektsendringer pkt.2.1.4 Rettslig disposisjonsrett

Styret foreslo følgende tekst som ny tekst til punkt 2.1.4:
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 C Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.f

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet. Forslaget innebærer at nåværende punkt f blir til punkt g:
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22a

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 D Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.h

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøte, nytt punkt h:
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 E Vedtektsendring nytt punkt 10

Styrets foreslo nytt punkt 10 i vedtektene:

10. REGNSKAP OG REVISJON
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
10.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 F Vedtektsendring pkt.11 (tidligere punkt 10)

Styret foreslo følgende som ny tekst til punkt 11 (tidligere punkt 10):

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 620 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 6: Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak

Styrets forslag til vedtak:
Utredningen tas til orientering. Sameiet installerer ikke sykkelvaskestasjon.

Vedtak:
Vedtatt med 16579 stemmer
Mot - 1230 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 7: Kameraovervåkning ved søppelnedkastene

Denne saken ble det stemt over på det fysiske årsmøtet. Bare boligseksjonene kunne stemme, dvs. 18 seksjoner. Hver boligseksjon hadde en stemme, se over.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å installere kameraovervåkning ved søppelnedkastene i sameiet, under forutsetning av at dette gjøres i tråd med Datatilsynets regelverk og gjeldende lover.

På møtet fremsatte Vidar Frydenlund følgende forslag:
Saken utsettes til alle sider er vurdert, også de økonomiske.

Vedtak:
Utsettelsesforslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.
Styrets forslag ble ikke tatt opp til votering.

Sak 8: Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonoraret for 2025 settes til kr. 490 000, fordelt på 435 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 55 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Vedtak:
Vedtatt med 16019 stemmer
Mot - 1790 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 9: Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer

Styrets forslag til vedtak:
Emma Leufstedt velges som styreleder for ett år.
Aud Kvalbein velges som styremedlem for to år.
Nina Ulvnes velges som varamedlem for ett år.
Othar Linaker velges som varamedlem for ett år.

Under møtet kom det benkeforslag om Newton Balasubramaniam som styremedlem for to år.

Vedtak:
Styreleder (1 år)

Emma Jessica Ira Leufstedt	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år)

Aud Kvalbein	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Nina Ulvnes	Valgt
Othar Inge Njaa Linaker	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Sak 10: Valg av revisor

Styrets forslag:
Årsmøtet velger SLM Revisjon AS til sameiets revisor.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Oslo, 30. mai 2025
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein, referenter

Protokollunderskrivernes signering:

Ordinært årsmøte 13.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjølstad, Grethe	**2025-06-02**	**Frydenlund, Vidar**	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Gjølstad, Grethe

Identifikasjon

bankID Frydenlund, Vidar

Navn	Dato
Ulvnes, Nina	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Ulvnes, Nina

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

Løren Stasjon Parkeringssameie
Protokoll fra sameiermøte 13. mai 2025

Sameiermøte i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) ble avholdt 13.5.2025 på Hotell Radisson RED Oslo Økern. Dette var et fysisk møte i etterkant av det ordinære årsmøtet til Løren Stasjon Eierseksjonssameie.

14 personer/sameiere deltok på sameiermøtet med stemmerett for 25 p-plasser. En deltaker hadde fullmakt. Fullmakten ble godkjent.

Styreleder Emma Leufstedt åpnet møtet og ledet de to første sakene på sakskartet.

Sak 1:
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Sak 2:
Konstituering av sameiermøtet: Valg av møteleder, referenter, tellekorps og protokollunderskrivere
Styrets forslag til vedtak:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Kristoffer Torheim og Aud Kvalbein velges som tellekorps.
Nina Ulvnes, Ba Gjølstad og Vidar Frydenlund velges som protokollunderskrivere.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Nina Ulvnes ledet resten av møtet.

Sak 3:
Endring av bruksreglement punkt 6, om utleie av parkeringsplass
Styrets forslag til vedtak:
Punkt 6 i bruksreglementet endres til:
«Erverver av ideell andel i anleggseiendommen som ønsker å leie ut sin p-plass, skal først tilby denne til dem som bor i sameiene Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dersom ingen i sameiene ønsker å leie, kan p-plassen leies ut til personer som ikke bor i sameiene. Disse leietakerne må godkjennes av styret for å

få adkomstrett til garasjeanlegget. Sameier har ansvar for at leietaker utenom sameiene ikke har nøkkel til annet enn garasjeporten.
Sameier skal melde kjøp/salg av p-plasser og alle utleieforhold til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknyting til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.»

Den nye teksten til punkt 6 i bruksreglementet erstatter hele den gamle teksten til punkt 6.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Oslo, 30. mai 2025
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein, referenter.

Protokollunderskrivernes signering:

2025 Protokoll sameiermøtet_Løren Stasjon Parkeringssameie_13.mai 2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Frydenlund, Vidar	**2025-06-02**	**Ulvnes, Nina**	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Frydenlund, Vidar

Identifikasjon

bankID Ulvnes, Nina

Navn	Dato
Gjølstad, Grethe	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Gjølstad, Grethe

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

Til seksjonseierne i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE/ FYSISK MØTE I LØREN STASJON EIERSEKSJONSSAMEIE (LSE)

Tid: 13. mai 2025 kl.19.00. Registrering av deltakere fra kl. 18.40
Sted: Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3

Styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) innkaller med dette til ordinært årsmøte i Løren Stasjon Eierseksjonssameie tirsdag 13. mai 2025 kl.19, etter sameiets vedtekter 9.2.1 og 9.3. Møtet er i år et fysisk møte siden agendaen inneholder flere saker enn de ordinære sakene etter vedtektene, og det kan være behov for å snakke om dem. Møtet holdes på Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3. Registering av deltakere starter kl. 18.40.

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet, vedtektene punkt 9.1.1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For øvrig deltakelse, se punkt 9.5. Vedtektene ligger på sameiets nettside, under fanen Dokumenter.

Rett etter årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie skal det være sameiermøte – tidligere kalt årsmøte – i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP). Siden den gruppen som har stemmerett i LSP, ikke er nøyaktig den samme som den gruppen som har stemmerett i LSE, vil det bli sendt ut egen innkalling til sameiermøtet i LSP. Datoen for begge møtene ble varslet til seksjonseierne (LSE) og sameierne (LSP) i mail datert 2. mars.

Resten av innkallingen under gjelder årsmøtet i LSE. I varselet om årsmøtet som ble sendt ut 2. mars, fikk seksjonseierne frist til 23. mars for å melde inn saker til årsmøtet. Styret mottok to forslag. Det ene gjaldt Altibox-avtalen, der innsenderen forslo noe som allerede ligger inne i avtalen. Det andre forslaget gjaldt tiltak på tomtegrunn som ikke tilhører sameiet. Ingen av sakene var dermed aktuelle for årsmøtet i sameiet.

Styret har satt opp endelig agenda for årsmøte, se under. Agendaen inneholder ordinære årsmøtesaker i henhold til vedtektene 9.4.2, og i tillegg flere andre. To av sakene krever to tredjedels flertall blant deltakerne på møtet, Årsmøtesak 5 og Årsmøtesak 7. I henhold til vedtektene skal hovedinnholdet i disse sakene angis i selve innkallingen, se vedtektene punkt 9.3.3. Hovedinnholdet av de to aktuelle sakene er angitt i dagsordenen under.

Dagsorden for årsmøtet 2025:

Årsmøtesak 1/2025:	Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Årsmøtesak 2/2025:	Konstituering av møtet: Valg av møteleder, sekretær, tellekorps og protokollunderskrivere.
Årsmøtesak 3/2025:	Årsberetning for 2024 – fram til 10. april 2025.
Årsmøtesak 4/2025:	Årsregnskap 2024.
Årsmøtesak 5/2025:	Vedtektsendringer. Saken krever to tredjedels flertall. Endringene gjelder forslag om flertallskrav på årsmøtet for beslutninger om sammenslåing av sameier og hyblifisering, om eget punkt i vedtektene for regnskap og revisjon, om presiseringer knyttet til eierseksjonsloven og om en språklig endring, fra ordet «sameier» til ordet «seksjonseier».
Årsmøtesak 6/2025:	Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak.
Årsmøtesak 7/2025:	Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Saken krever to tredjedels flertall. Sameiet har problem med søppel som er satt utenfor søppelnedkastene og tilkaller seg fugler som sprer søppel utover. Styret har også observert at det kommer biler kjørende fra andre steder og setter

søppel ved våre nedkast. Kameraovervåkning er foreslått som et preventivt tiltak.
Årsmøtesak 8/2025: Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP.
Årsmøtesak 9/2025: Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer.
Årsmøtesak 10/2025: Valg av revisor.

Sak 1 og 2 stemmes over ved håndsopprekning i møtet, slik at vi får konstituert møtet.
Sak 7 angår bare boligseksjonene siden næringsseksjonene har eget søppelrom. Etter vedtektene foretas avstemningen i slike saker blant boligseksjonene med én stemme per seksjon, se vedtektene 9.7.1, andre setning. På årsmøtet foretas avstemningen i denne saken ved håndsopprekning i møtet.

For de øvrige sakene utarbeides det en elektronisk stemmeseddel som sendes til dem som har deltatt på årsmøtet. Opptellingen skjer dermed elektronisk og tar hensyn til vedtektenes bestemmelser om at stemmene skal beregnes etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner, se vedtektene punkt 9.7.1, første setning. Dersom det er to som eier en leilighet sammen og begge stemmer, vil bare den siste stemmegivningen telle med i resultatet. Stemmens «tyngde» bestemmes av sameiebrøken for leiligheten.

Dette er et fysisk årsmøte som krever fysisk tilstedeværelse av seksjonseierne, eventuelt med deres fullmektig, se vedtektene punkt 9.5.3. De som ikke deltar fysisk, kan ikke stemme, slik det alltid har vært.

Styret gjør også oppmerksom på vedtektenes punkt 9.12 om inhabilitet, selv om vi ikke nå ser at denne problematikken er aktuelt. Det er i tilfelle den enkelte som må be årsmøtet om å få sin habilitet vurdert.

VEL MØTT TIL ÅRSMØTET!

Oslo, 29. april 2025
Emma Leufstedt, styreleder

SAKSPAPIRER

Årsmøtesak 1/ 2025:
Godkjenning av innkalling og dagsorden

Denne saken avgjøres ved håndsopprekning på det fysiske årsmøtet.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 1/2025:
Innkalling og dagsorden godkjennes

Årsmøtesak 2/2025:
Konstituering av møtet:
Valg av møteleder, sekretær, tellekorps og protokollunderskrivere

Denne saken avgjøres ved håndsopprekning på det fysiske årsmøtet.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 2/2025:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.

Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim velges som tellekorps.
Nina Ulvnes og ..... og ..... velges som protokollunderskrivere. (De to siste protokollunderskriverne velges blant de fremmøtte seksjonseierne på årsmøtet.)

Årsmøtesak 3/2025:
Årsberetning for 2024 – fram til 10. april 2025

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 3/2025:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2024 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – egen del med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

ÅRSBERETNING 2024 FOR LØREN STASJON EIERSEKSJONSSAMEIE (LSE) –
EGEN DEL MED INFORMASJON OM LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)

STYRET OG STYRETS MØTER

Fra 1. januar 2024 og fram til årsmøtet 24. april 2024 besto styret av følgende personer:
Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem, av styret valgt til nestleder
Vessa Truma, styremedlem (flyttet i perioden)
Aud Kvalbein, styremedlem, av styret valgt til sekretær
Ali Raza, varamedlem
Kristin Flo Kandal, varamedlem

Fra årsmøtet 24. april 2024 og fram til årsmøtet i 2025 har styret bestått av følgende personer:

Emma Leufstedt, styreleder	(valgt for ett år i 2024)
Håkon Sørbøen Larsen	(valgt for to år i 2024)
Kristoffer Torheim	(valgt for to år i 2024)
Aud Kvalbein, av styret valgt til sekretær	(valgt for to år i 2023)
Nina Ulvnes, 1. vara	(valgt for ett år i 2024)
Emeric R.G. Salimon, 2. vara	(valgt for ett år i 2024)

Styret har hatt 14 møter fra årsmøtet i 2024 til og med 10. april 2025. Styret drifter sameiet og følger opp leverandøravtaler, foretar anbudsrunder for tjenester og arbeid som skal gjøres i sameiet, sørger for vedlikehold, svarer på spørsmål fra myndighetene/ leverandører/ beboere/ eiendomsmeglere m.m. Styret mottar mange mail hver dag.

Styret i LSE er også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) jf. Bruksreglementet for LSP.

OM SAMEIET

- Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) er bygget av Selvaag og sto ferdig i 2017.
- Organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret er 918 161 368.
- LSE har gårdsnummer 124 og bruksnummer 151 i Oslo kommune.
- LSE består av 190 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger med 7 oppganger. Sameiet har en næringsseksjon (består av 6 seksjoner) i Peter Møllers vei 2a-b eiet av Selvaag Eiendom, og 4 selvstendige bodseksjoner. Det er også bodområder som tilleggsdeler til boligseksjonene.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er garasjeanlegget til LSE. LSP er et tingrettslig realsameie som har til formål å ivareta eier- og bruksinteressene for anleggseiendommen, gårdsnummer 124, bruksnummer 127 i Oslo kommune. LSP har 168 parkeringsplasser.

- Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS, Lillestrøm.
- Sameiet er organisert etter bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drifte eiendommen til beste for seksjonseierne.
- Sameiets bygninger er forsikret i IF forsikring. Sameiet hadde ingen forsikringsskader i 2025.
- Sameiet har ingen rettslige tvister.
- Sameiet har mye kontakt med Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dette sameiet og LSE har felles brannalarmsystem, vannrør, sprinkelanlegg m.m. Årsaken er at Selvaag i sin tid bygget Ullagerveien 11 som en integrert del av resten av anlegget. Etterpå skilte de ut Ullagerveien 11 som et eget sameie.

MEDLEMSKAP

LSE er medlem av Huseierne som er en forbruker- og interesseorganisasjon for huseiere, inklusive sameier. Medlemskontingenten er 2 900 kr per år. Styret har i 2024 benyttet seg av hjelp fra Huseierne, bl.a. i arbeidet med å lage vedlikeholdsplan og å gå igjennom vedtektene.

LSE er pliktig medlem av Løren Velforening. Styret arbeider for å få klarlagt hjemmelsgrunnlaget for det pliktige medlemskapet. Styret har valgt Aud Kvalbein til å representere sameiet på møtene i velforeningen. Etter at velforeningens vedtekter ble endret på årsmøtet i juni 2024, består ikke lenger styret av én representant fra alle sameiene som er medlem av velforeningen. Dette innebærer at vårt sameie nå bare kan delta på to møter i året i Løren Velforening, årsmøtet og budsjettmøtet.

VEDLIKEHOLDSARBEID OG OPPGRADERINGER

Vedlikehold er en av de viktigste oppgavene for styret. I 2024 har styret arbeidet med følgende vedlikeholdssaker:

- **Vedlikeholdsplan:** Styret har laget vedlikeholdsplan for sameiet, med et 10 års perspektiv. Her benyttet vi oss av medlemskapet i Huseierne og deres tilbud om vedlikeholdsplan utarbeidet i samarbeid med Aktiva Takst AS. Aktiva Takst AS foretok flere grundige befaringer i sameiet og fikk mye informasjon. De konkluderte med at bygningenes tilstand er generelt god. Våre bygg er fortsatt ganske nye. Aktiva Takst AS kom med anbefalinger om tiltak på kort og lang sikt og foreslo at vi har en gjennomgang av vedlikeholdsplanen hvert fjerde år for å få en jevnlig oppdatering av behovene. Deres viktigste anbefalinger var tiltak som styret allerede var i gang med. Styret følger opp de andre forslagene fra Aktiva Takst AS i 2025 og årene som ligger foran.
- **Utbedring av sprekker i garasjen:** Styret har i 2024 arbeidet med å utbedre sprekkdannelsene i garasjeanlegget som ble oppdaget i 2023. Skadene skyldtes trolig at det hadde rent vann langs utsiden av ytterveggen av Peter Møllers vei 2a. Østlandske Bygg og Betong AS fjernet all løs betong, sjekket for vann i betongen og reparerte skadene. Saken er ferdig, men både vaktmester og styret følger med på forholdene i garasjen.
- **Alarmer og 4G-nettet:** Alarmsenderne i alle heisene og i brannalarmsystemet ble våren 2024 skiftet ut med nye AddSecure 4G-alarmer, slik at de nå kan kommunisere med 4G-nettet. 2G-nettet som våre gamle alarmsendere var koblet til, vil snart bli tatt ned av myndighetene. Uten denne utskiftingen ville ikke signalene fra heisalarmen og brannalarmen nådd vårt vaktselskap.
- **Årlige kontroller:** I 2024 ble det foretatt årlig kontroll av brannalarmsystemet, nødlysene, røyklukene, brannslokningsutstyret i sameiets fellesområder, sprinkelanlegget, ventilasjonsanlegget, VVS-anlegget, heisalarmen, garasjeporten og elbil-ladeanlegget.
- **El-anlegget:** I september 2024 kontrollerte Ingeniør Ivar Pettersen AS el-anlegget i sameiet. Det var den første kontrollen av el-anlegget. Det var noen avvik, de alvorligste i næringsseksjonen. Alle avvikene er utbedret og lukket. Sameiet har nå avtale med Ingeniør

Ivar Pettersen AS om å kontrollere el-anlegget hvert tredje år, som er noe oftere enn offentlige krav.

- **Heis-service:** Styret har hatt en anbudsprosess om vedlikehold og service av heisene i sameiet. Heiskompaniet AS vant. De overtok vedlikeholdet av heisene fra 1.1.2025.
- **Trykkøkningsanlegg:** Flere beboere har klaget på dårlig vanntrykk. Det viser seg at kommunen nå har lavere vanntrykk inn til sameiet enn før, men de er ikke under sine egne krav. I mars 2025 inngikk styret kontrakt med Tore Orvei AS for å få installert et trykkøkningsanlegg for å sikre vanntrykket.
- **Renholdsfirma:** Sameiet skiftet renholdsfirma 1.1.2024. Renholdet i fellesområdene utføres nå av Bygårdsservice som også har vaktmestertjenestene. Renholdet er blitt merkbart bedre. Også seksjonseiere og beboere har ansvar for at det ikke kastes søppel eller skitnes til i trapper, heiser og ganger.
- **Boning:** Bygårdsservice gjennomførte boning av fellesarealene i juli.
- **Oppussing av inngangspartier:** De innvendige inngangspartiene i oppgangene til Gildevangen 16a-b og Gildevangen 14 ble malt og pusset opp høsten 2024. Det ble satt opp hjørnebeskyttere på hjørnet ved heisen i første etasje.
- **Sjekk-runder i sameiet:** Vaktmester går jevnlige runder i sameiet for å sjekke om ting må repareres. Slik oppdaget han en lomme med vann i takdekket av Ullagerveien 13. En taktekker reparerte skaden. Vaktmesteren sjekker jevnlig at det ikke blir nye skader. Han oppdaget også at en del av rekkverket i Gildevangen 14 var fjernet. Dette er reparert.
- **Kontroll av lekeplassen:** Lekeplassen kontrolleres årlig av Løren Velforening. Dette er en oppgave de gjør felles for flere sameier. Rapporten viste to forhold som ikke er kritiske, men som må kontrolleres over tid. Vaktmesteren kontrollerer lekeplassen jevnlig. Høsten 2024 oppdaget han en skade ved et lekeapparat. Skaden ble sjekket med firmaet Kompan. De anbefalte en løsning som ble fulgt opp av vaktmesteren.
- **Radonmåling:** 15. november startet styret en radonmåling i sameiet. Slike målinger er et krav fra myndighetene. Styret leverte ut to sporfilmer til alle leilighetene i 1. og 2 etasje, som skulle ligge i leiligheten i to måneder. De fleste avsluttet målingen 15. januar 2025. Noen få gjennomførte målingen senere og avsluttet i mars. Sporfilmene er sendt til Radonor AS for analyse. Er det for høye radonverdier, vil styret gjennomføre tiltak i samarbeid med fagfolk.
- **Problem med hensatt søppel:** Det er stadig et problem at avfall settes utenfor søppelnedkastene. Styret har også observert at biler kommer fra andre boligområder for å kaste sitt avfall her. Styret foreslår derfor for årsmøtet 2025 at det etableres kameraovervåkning ved nedkastene som et preventivt tiltak. «Skiltjungelen» på søppelnedkastene vil bli erstattet med større og tydeligere skilt.
- **Postkasseskilt:** Sameiet sjekker postkasseskiltene månedlig, at de er av den type som sameiet har bestemt. Hensikten er at postkassestativet skal gi et ryddig inntrykk.

HELSE-MILJØ-SIKKERHET OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

- **Nytt HMS-system:** Styret fikk i 2024 nytt og oppdatert system for oppfølging av det interne HMS-arbeidet. Etter en grundig anbudsprosess falt valget på BevarHMS som er utviklet av USBL spesielt for borettslag og sameier. Systemet fungerer bra og gir styret varsel om oppgaver som skal følges opp i henhold til offentlige forskrifter og selvvalgte oppgaver.
- **Brannforebyggende tiltak:** Styret inngikk i 2024 avtale med Brannforebyggende AS for å gjennomgå brannsikkerheten og brannforebyggende tiltak i sameiet.
  Sameiet hadde avvik på den årlige kontrollen av brannalarmsystemet på manglende orienteringsplaner (o-planer) for brannvesenet, noe som er viktige i tilfelle brann. Det viste seg at Selvaag ikke hadde laget o-planer for vårt sameie. Dette skulle ha foreligget ved overlevering av byggene i 2017. Brannforebyggende AS har laget nye o-planer som nå henger både ved hovedbranntavlen og i hver enkelt oppgang, slik kravet fra myndigheten er.
  Det er også laget branninstruks – på norsk og engelsk – som henger i oppgangene.

Informasjonen knyttet til de lokale brannpanelene i oppgangen er laget ny, og det er innskjerpet av ingen har lov til å stoppe brannsignal fra andres leiligheter. Man har bare lov til å stoppe alarm fra egen leilighet, og da etter å ha sjekket at det ikke utvikler seg brann i leiligheten.
Det er laget skilt til de manuelle brannvarslerne i sameiet (røde bokser) og til nødlåsene (grønne bokser) og innskjerpet at disse kun skal brukes i tilfelle brann.
For å få ned antall falske og unødvendige brannalarmer har styret innført gebyr for utløst alarm uten at det brenner. Falske alarmer er dyrt for sameiet, pga. utrykning fra vaktselskapet og for å få sjekket at byggene er trygge igjen. Gebyret har ført til at antall falske alarmer har gått ned.
Sameiet hadde brannøvelse 2. april 2025 i samarbeid med Brannforebyggende AS.
Styret arbeider videre med brannforebyggende tiltak.

- **Frie rømningsveier:** Offentlige brannforskrifter understreker at rømningsveiene skal holdes frie for gjenstander. I vårt sameie er gangene og trappene ned til utgangsdørene hovedrømningsveier. Vaktmesteren og styret går jevnlige runder til ulike tider av døgnet for å sjekke at det ikke står barnevogner, ski, leker, sko osv. i gangene.
- **Sprinkelanlegget:** Det er sprinkelanlegg med dyser eller vanntåkeanlegg i hele anlegget; både i boligene, garasjen, bodområdene og næringsseksjonen. Vaktmesteren sjekker jevnlig at det ikke er stablet saker og ting i bodene for nærme sprinkelrørene og dysene. Avstanden skal være minst 50 cm. Ved kortere avstand risikerer vi at sprinkelanlegget ikke får fungere som det skal om det skulle begynne å brenne.
- **Brannalarmsignalene fra U11**: Brannalarmsystemet til Løren Stasjon Hus A AS, Ullagerveien 11 (U11) er en del av brannalarmsystemet i LSE. Årsaken er at Selvaag bygde U11 og våre blokker som ett anlegg. I 2024 fikk U11 ordnet det slik at meldinger om brannalarm i U11 nå går til deres vaktselskap, vaktmester og forvalter.
- **Brann i Brun og Blid:** 22. april 2024, fredag før påskeferien, oppsto det brann i Brun og Blid i næringsseksjonen. Brann- og redningsetaten rykket ut. Sprinkelanlegget ble utløst, og brannen ble slukket. Den «brukte» dysen ble skiftet av rørlegger samme kveld, og anlegget var i funksjon igjen før natten. Sprikelanlegget er viktig for brannsikkerheten i sameiet.
- **Utløst brannalarm hos Brun og Blid:** Natt til 28. mai var det ny brannalarm fra Brun og Blid, denne gangen fordi noen hadde utløst den manuelle brannalarmen her uten at det var brann. Sameiets vaktselskap rykket ut. Styret arbeider med å få til en samordningsavtale om brannsikkerhet med Selvaag Eiendom som eier næringsseksjonen.

ANNEN DRIFT

- **Fakturaene fra Eviny/ Lyse:** Både seksjonseiere/beboere og styret har vært frustrerte og klaget på manglende og kompliserte fakturaer på strøm og nettleie i fellesområdene fra Eviny/ nå Lyse. En av årsakene til problemet var at Lyse ikke bare laget faktura for data fra sine egne målere, men også fordelte kostnader fra andre firmaers målere. Dette ble for komplisert. Styret foretok 1. desember en systemendring for den betalingen som Lyse har stått for. Nå betaler seksjonseierne for strøm og nettleie i fellesarealene via felleskostnadene i sameiet. Dette administreres av forretningsfører. Sameiet betaler dermed fakturaen fra vår strømleverandør Fortum og får pengene tilbake i felleskostnadene. Dette er en systemendring som ikke innebærer økte kostnader for seksjonseierne, bare en endring i hvordan kostnaden betales. Det som blir igjen hos Lyse, er kostnader knyttet til en måler i garasjen som fordeler ladestrøm til ladere. Dette må fortsatt gjøres av Lyse.
- **Måling av faktisk vannforbruk i Næringsseksjonen:** Våren 2024 fikk næringsseksjonen oversikt over alle vannmålerne hos leietakerne sine i Peter Møllers vei 2a-b. Første vannmåler-avlesning ble gjennomført 1. juli 2024. Neste avlesning ble foretatt i begynnelsen av januar 2025, og for første gang kunne sameiet internfakturere Næringsseksjonen etter faktisk vannforbruk, slik offentlige forskrifter krever.

- **Oppgjør med næringsseksjonen for vannmålersaken.** Vannmålersaken omtalt over har gått over mange år og flere styrer. På et tidspunkt holdt et tidligere styre tilbake penger av innbetalte felleskostnader fra næringsseksjonen for å være sikker på at næringsseksjonen dekket sine kostnader med saken. Da saken ble løst i juli 2024, gjorde styret opp med næringsseksjonen og betalte tilbake for mye innbetalte felleskostnader.
- **Effektivisering**: LSE er et stort sameie. Styret arbeider stadig for å effektivere driften og få ned kostnadene. I 2024 har styret effektivisert ved å lage digitale skjemaer for 1) utleie av boligseksjon 2) utleie av p-plass 3) lån av bomnøkkel.
- **Ringetablå med leilighetsnummer:** Ringetablået utenfor inngangsdørene til oppgangene er av samme grunn endret til bare å ha leilighetsnummer. Sameiet er stort, og det blir noen inn- og utflyttinger. Selv med mye arbeid fra styret var ringetablåene stadig feil. Styret sjekket muligheten for digitalt ringetablå, men dette ble svært kostbart.
- **Nye anbudsrunder:** Noen av sameiets leverandøravtaler har ikke vært på anbud siden sameiet var nytt i 2017. Styret har nå startet en prosess der vi på sikt ønsker å gå gjennom alle avtaler for å sikre at sameiet får gode tjenester til en fornuftig pris. Skiftet av servicefirma for heisene og ny strømleverandør i fellesarealene er eksempler på dette. Styret arbeider nå med anbudsrunder for forsikring, vaktselskap og årlig kontroll av brannalarmsystemet.
- **Oppsagt avtale:** Styret har sagt opp avtalen med Oslo Kranbilservice AS og vil i stedet kontakte dem i de enkelte tilfellene der sameiet trenger å få tauet bort en bil. Kostnadene ved slik borttauing faller på den som har feilparkert. Beboere kan ikke selv bestille borttauing av biler på sameiets vegne.
- **Internett og TV:** Sameiet fornyet i januar 2024 sin avtale med Viken Fiber om TV og internett. Avtalen var framforhandlet av Løren Velforening for flere sameier i vårt område.
- **Innbrudd:** I april 2024 var det forsøk på innbrudd i sameiet. Det ble stjålet sykler fra sykkelburene i garasjen, og tyvene prøvde å bryte opp dører inn til boder. Tyvene ble registrert på kameraovervåkningen i oppgangene og garasjen, og saken ble anmeldt til politiet. Det har vært nedgang i tyverier i 2024 i forhold til tidligere.
- **Felleskostnadene:** Styret prøver å drifte sameiet så rimelig som mulig. Samtidig skal styret sørge for viktig vedlikehold av byggene. Felleskostnadene brukes bl.a. til vaktmester, renhold, forsikring av bygningene, løpende vedlikehold, større vedlikeholdstiltak m.m. Ekstrakostnader for rydding av søppel ved søppelnedkast og deler av kostnader knyttet til falske brannalarmer, betales av felleskostnadene som alle betaler inn til. Felleskostnadene har vært uendret siden sameiet var nytt i 2017. Den generelle prisøkningen i samfunnet, vil på et tidspunkt føre til at fellesutgiftene må økes.
- **Sykler som ikke ble brukt:** Høsten 2024 fjernet vaktmesteren fra sykkelburene sykler som ikke var i bruk. Det ble gitt grundig informasjon på syklene og i mail til beboerne på forhånd. 12 ubrukte sykler ble fjernet og gitt til en gjenbruksbutikk.

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE OG BEBOERNE

- **«Rett bruk av boligen»:** Sameiet arbeidet i 2024 med å bedre informasjonen til seksjonseierne og beboerne. Dokumentet «Rett bruk av boligen» ble sendt til seksjonseierne tidlig i januar 2025. «Rett bruk av boligen» vil bli sendt til alle nye seksjonseiere og leietakere. Det vil også bli sendt til alle seksjonseierne og beboerne som påminning to ganger i året. Denne informasjonen er en del av HMS-arbeidet.
- **Beboermail:** Styret har laget et system med kvartalsmail til beboerne. Det sendes også ut mail om diverse saker etter behov. Dette er også en del av HMS-arbeidet.
- **Nettside og Facebook:** Sameiet har nettside og styretavle i oppgangene med mye viktig informasjon. Beboerne henvises hit før de retter eventuelle spørsmål til styret. På sameiets Facebookgruppe kan beboerne kommunisere med hverandre og for eksempel låne ting av hverandre. Kommunikasjon med styret foregår alltid på styrets mail: styret@lorenstasjon.no

- **Skilt om kameraovervåkning:** Det er satt opp tydeligere skilt i oppgangene og i garasjen om at disse områdene er kameraovervåket.
- **Skilt på sykkelburene:** Det er satt opp skilt på sykkelburene i garasjen om at disse burene er for folk som bruker sykkelen sin, ikke for dem som bare skal lagre sykkelen.
- **Brannskilt:** Det er satt opp nye branninstrukser i oppgangene, samt informasjon om de lokale brannpanelene, de manuelle brannvarslerne og nødlåsene.

DRIFT AV LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)
Styret for LSE er etter bruksreglemenet i LSP også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie. Årsrapporten for LSP en egen del av årsrapporten til LSE, slik også regnskapet for LSP er en egen del av regnskapet til LSE.

- **Infrastruktur for elbil-lading:** Utvidelsen av infrastrukturen i garasjen for elbil-lading ble sluttført i 2024. Nå har alle 168 p-plasser i garasjen tilgang til slik infrastruktur og kan sette opp elbil-lader om de ønsker. På grunn av gradvis oppgradering av denne infrastrukturen og rask utvikling av dette markedet, har nå garasjen tre ulike infrastruktursystemer for elbil-lading: Salto, Easy og Zaptec.
- **Registrering I:** Styret oppdaterer jevnlig hvem som eier de ulike p-plassene. Oppdaterte lister sendes til Lyse, slik at regningen for elbil-lading kommer til riktig person. Bruksreglementet for LSP understreker at eier av p-plass er pliktig til å melde til styret og forretningsfører dersom de selger sin p-plass. Salg av p-plass kan bare skje internt innen sameiene, jf. Bruksreglementet punkt 2. Dette inkluderer også bytte av p-plass. Styret skal også ha melding om utleie av p-plass, jf. Bruksreglementet punkt 6.
- **Registrering II:** Det er foretatt rens av telefonnumre som blir registrert av garasjeporten, dette for å få bort registrerte biler til personer som ikke bor her lenger. Det er knyttet en kostnad til hver bil som er registrert.
- **Garasjevask:** Vaktmesteren gjennomførte vask av garasjen 16. i april 2024 og 10. april 2025.
- **Solskjerming:** Sensorene for garasjeporten oppfattet sterk sol som en slags billykt, slik at porten kunne bli stående åpen over lenger tid. Sensorene har nå fått solskjerming som har løst problemet.

Styrets årsrapport 2024 er godkjent av styret på styremøte 10. april 2025.

Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem
Kristoffer Torheim, styremedlem
Aud Kvalbein, styremedlem og sekretær
Nina Ulvnes, varamedlem
Emeric R. G. Salimon, varamedlem

Årsmøtesak 4/2025:
Årsregnskap 2024

Ved utsendelse av innkallingen er ikke årsregnskapet ferdig ennå. Regnskapet med revisorberetning vil derfor bli ettersendt.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 4/2025:
LSEs regnskap for 2024 godkjennes.

Årsmøtesak 5/2025:

Vedtektsendringer

Se vedlegg til saken ÅMS 5-2025 Vedtektsendringer_VEDLEGG, fra jurister i Huseierne

Bakgrunn

Løren Stasjon Eierseksjonssameie er medlem av Huseierne. Styret har bedt jurister i Huseierne gå igjennom sameiets vedtekter for å se om noe bør oppdateres, justeres eller forbedres. Ved en inkurie fikk Huseierne oversendt vedtektene datert 4.4.2017, mens sameiets nyeste vedtekter er fra 24.5.2023. Det Huseierne foreslås at sameiet endrer på, er imidlertid tekst som er helt lik i begge utgaver av vedtektene. Siden feilen ble oppdaget så sent i prosessen med årsmøtepapirene, har styret ikke kunnet endret vedlegget, men det har altså ingen praktisk betydning.

Juristene hos Huseierne uttalte at sameiets vedtekter gjennomgående er gode. De har forslag om endringer knyttet til særlig to punkt i vedtektene; om flertallskrav ved beslutninger på årsmøtet, og om eget punkt om regnskap og revisjon. De har også forslag til omtalen av eierseksjonsloven og en språklig endring. Huseiernes endringsforslag med kommentarer er vedlagt innkallingen til årsmøtet, se ÅMS 5-2025 Vedtektsendringer_VEDLEGG. Gjennomgangen under refererer seg til dette vedlegget.

Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet, jf. vedtektene 9.8.2.f. Hovedinnholdet i saken er angitt i selve innkallingen, jf. vedtektene 9.3.3.

Gjennomgang av de ulike endringsforslagene med styrets vurderinger

Språkendring, «seksjonseier» i stedet for «sameier» i betydningen «seksjonseier»
Huseierne foreslår en endring av språkbruken i vedtektene. Vedtektene bruker ordet «seksjonseier» og ordet «sameier» om hverandre i betydning «seksjonseier». Huseierne foreslår at man gjennomgående i vedtektene bare bruker ordet «seksjonseier» og endrer til dette på de stedene i vedtektene der det står «sameier» i betydningen «seksjonseier». Dette blir mer presist. Styret støtter forslaget. Dette gjelder vedtektene punkt 3.1.5; 3.1.10; 6.5.1; og 9.4.3. Se vedlegget.

Punkt 2.1 Rettslig disposisjonsrett
Huseierne foreslår at det i punkt 2.1.4 henvises til eierseksjonslovens paragraf 23 i stedet for at man ramser opp lovens unntak. Se vedlegget. Ved eventuelle endringer av loven, vil vedtektene da alltid være oppdatert. Styret støtter forslaget.

Punkt 9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Huseierne foreslår to ny saksområder som skal kreve minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet, nemlig sammenslåing av sameier og såkalt hyblifisering. Det siste betyr ombygging eller tilrettelegging, slik at bruksenheten kan brukes av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter av samme størrelse. Hyblifisering er blitt mer aktuelt nå enn da sameiet var nytt. Huseierne foreslår et nytt punkt 9.8.2.f. Det nåværende punkt f blir da punkt g. Huseierne foreslår et nytt punkt 9.8.2.h. Se vedlegget. Styret støtter forslaget.

Punkt 10, nytt punkt om Regnskap og Revisjon
Vedtektene slik de er nå, omtaler regnskap og revisjon, men informasjonen er noe spredt. Huseierne samler dette i et nytt punkt 10 som dermed gir regnskap og revisjon mer tyngde. Nytt punkt 10.1 understreker styrets plikt til ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og henviser til regnskapsloven. Nytt punkt 10.2 omtaler revisor og henviser til revisorloven. Se vedlegget. Styret

synes Huseiernes forslag understreker viktigheten av god regnskapsførsel og revisjon, og støtter forslaget.

Punkt 11 om forholdet til eierseksjonsloven (tidligere punkt 10)
Her er nummereringen endret siden man foreslår et nytt punkt 10. Ut over det gjelder forslaget noen språklige endringer som tydeligere uttrykker at eierseksjonsloven gjelder for vårt sameie. Loven er vedtatt av Stortinget. Se vedlegget. Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak er angitt over i omtalen og vurderingen av hvert forslag fra Huseierne. Den digitale stemmeseddelen vil gi seksjonseierne mulighet til å stemme ja eller nei til hvert enkelt endringsforslag.

Årsmøtesak 6/2025:
Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak

Innledning
På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for å ha vaskestasjon for sykler. Vedtaket spesifiserte at saken skulle fremmes på et ekstraordinært årsmøte høsten 2023. På grunn av en rekke store og krevende saker i sameiet på den tiden, måtte arbeidet med utredningen utsettes. Dette ble rapportert til årsmøtet i styrets årsrapport for 2023 som ble behandlet på årsmøtet i april 2024. Det nye styret som ble valgt på årsmøtet i 2024, startet utredningsarbeidet sommeren 2024, og denne utredningen ble ferdigstilt i forkant av ordinært årsmøte 2025.

Plassering av sykkelvaskestasjon – innendørs eller utendørs
Vedtaket fra årsmøtet spesifiserer ikke om sykkelvaskestasjonen skulle være innendørs eller utendørs. Styret har vurdert begge alternativer. En utendørs løsning ville bare kunne brukes i sommerhalvåret. Husordensregel 2.6 tillater ikke vask og reparasjon som medfører oljesøl på sameiets fellesarealer. Dette gjelder for så vidt både innendørs og utendørs fellesarealer, men en innendørs plassering av en sykkelvaskestasjon ville kunne gitt bedre kontroll med avfallshåndtering og sikkerhet. Styret prioriterte derfor å utrede en innendørs løsning i garasjeanlegget.

Mulig lokalisering i garasjeanlegget og tilpasning til krav
Styret vurderte flere mulig plasseringer i garasjeanlegget, men det er ikke mye plass i garasjen som ikke er utnyttet. Gjenstående arealet er gjerne smalt eller lite, slik at en sykkelvaskestasjon ville komme nær/for nær biler på parkeringsplassene. Styret landet etter hvert på én mulig plassering, nemlig inne i sykkelburet som står ved inngangsdøren til Ullagerveien 13. Da ville også vaskestasjonen ha stått bak en låst dør.

Garasjeanlegget mangler i dag tilgang til vann. Det er heller ikke sluk i anlegget. Dette gjelder alle de lokaliseringene styret så på, inkludert plasseringen i sykkelburet. Det er mulig å koble seg til eksisterende vannrør og til eksisterende avløpsrør. Tilpasningene vil kreve:
- Tilkobling til varmt og kaldt vann.
- Installering av sluk med avrenning til eksisterende avløpsnett.
- Nødvendige justeringer i sykkelburet for plassering og sikkerhet.

Estimerte kostnader for disse tilpasningene er tatt med i beregningen under.

Type sykkelvaskestasjon og kostnader

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Man mente at løsningen fra Mercandia var den beste. Denne inkluderer vaskekar og sidevegger. Med transport ville denne sykkelvaskestasjonen koste 43.000 kr eks. mva.

Tilpasningsarbeidene i sykkelburet og rørleggerarbeider ble estimert til:
- Rørlegger: 29.000 kr eks. mva.
- Justering av sykkelbur: 6.000 kr eks. mva.

Total kostnad for installasjon: 78.000 kr eks. mva. eller ca. 100 000 ink. mva.

Drift og vedlikehold
Driftskostnader gjelder:
- Tømming av slamsil og avfall.
- Forbruksmateriell (såpe, papir, avfettingsmidler).
- Enkel rengjøring og vedlikehold.
- I løsningen som er omtalt her, er det forutsatt tilkobling til varmt vann. Varmt vann må måles for å beregne strømforbruk. For å spare noe arbeidstid har vi ikke gått nærmere inn i denne problematikken, men det er kostnader her som ikke er regnet med i tallene i saken.

Driften ble drøftet med både leverandøren og med Bygårdsservice som har vaktmestertjenestene i sameiet. Styret tenkte at det ville være naturlig at vaktmesteren kunne fått i oppgave å følge opp sykkelvaskestasjonen. I en mail skrev Bygårdsservice følgende: *"Sykkelvasken kobles til avløp med medfølgende bend og rør som kappes på stedet. Det er ikke heldig å slippe all smøring, gammel olje og overflødig olje ned i rørsystemene.»*

Vaskestasjonen til Mercandia inkluderer slamsil. Leverandøren hevdet derfor at deres løsning oppfyller kommunens krav til oljeinnhold i avløpsvann. Bygårdsservice var uenig og sa at løsningen ikke ville oppfylle kommunens krav. Løsningen ville derfor være avhengig av at brukerne selv fjernet smuss i karet etter hver gang sykkelvaskestasjonen hadde vært i bruk, og at Bygårdsservice kunne se over sykkelvaskestasjonen relativt ofte.

Leverandøren vurderte driften til å koste mindre enn Bygårdsservice. Etter samtale med Bygårdsservice forventer styret at vaktmester/ Bygårdsservice vil bruke flere timer per måned med vask og vedlikehold av sykkelvaskestasjonen. Timeprisen til Bygårdsservice er kr 650 + mva., dvs. kr 812,50. Ved for eksempel 4 timers arbeid per måned vil dette gi sameiet en utgift på kr 3 250 per måned eller kr 39 000 per år. Det kan muligens bli billigere noen måneder og dyrere andre måneder. I tillegg kommer såpe og noen forbruksvarer.

Mulig finansiering av investeringen
Styret har drøftet ulike muligheter for finansiering av en sykkelvaskestasjon, ca. 100 000 kroner:
1. Ta av sameiets vedlikeholdsfond (oppsparte innbetalte felleskostnader).
2. En engangs-innbetaling fra seksjonseierne.

Mulig dekking av driftskostnadene
Styret ser to mulige løsninger for å dekke driftskostnadene. Den andre krever undersøkelse av kostnader til å gjennomføre tiltaket.
1. En årlig økning i felleskostnadene.
2. Brukerne betaler et brukergebyr per vask. Det ville imidlertid kreve en eller annen form for betalingsløsning som også vil koste penger både i investering og drift. Dette er ikke tatt med i regnestykkene i saken.

Risikovurdering

Styret har identifisert følgende risikofaktorer ved tiltaket:
- Feil bruk som kan skade utstyret.
- Hærverk eller overbelastning.
- Hvis vi åpner en vannkilde i garasjen, kan det føre til at beboere bruker denne vannkilden til utilsiktede ting (som f.eks. vaske bilen inne i garasjen, noe Husordensreglene ikke tillater).
- Tekniske feil på utstyr.

Mulige tiltak som kunne forebygge risiko:
- Tydelig brukerveiledning.
- Regelmessig inspeksjon. Dette vil imidlertid innebære flere driftskostnader enn det som er tatt med over.
- Budsjett for uforutsatte utgifter. Dette må da tas fra en post i sameiets budsjett og regnskap. Dette er ikke regnet med i beløpene over.

Hvem kan/skal bestemme over tiltak i garasjeanlegget?
Styret har også drøftet hvem som har mandat til å foreta denne type beslutninger om garasjeanlegget. Dette er egentlig området til et annet sameiet, nemlig Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) med eget bruksreglement. Dette sameiet består av sameiere som har garasjeplass her. Alle beboere i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11) har imidlertid adkomstrett til garasjeanlegget siden det er bodområder her, sykkelstativer og lettvint vei mellom blokkene og til T-banestasjonen. Bruksreglementet er veldig tydelig på denne adkomstretten.

Vedtektene i LSE og bruksreglement i LSP gir ikke helt entydig veiledning i det aktuelle spørsmålet om hvem som skal bestemme om installasjon og drift av en sykkelvaskestasjon, men skulle årsmøtet i LSE gå for en sykkelvaskestasjon, må saken også opp på et årsmøte i LSP.

Styrets vurdering og anbefaling
Etter en grundig vurdering av kostnader, driftsutfordringer og krav til håndtering av olje og slam osv. har styret kommet til at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med å etablere en sykkelvaskestasjon. Våre bygg er ikke tilrettelagt for denne typen installasjon, og usikkerheten rundt drift og vedlikehold vurderes til å være for stor til at prosjektet kan forsvares økonomisk og praktisk. Styret anbefaler derfor at man ikke går videre med tiltaket.

Styrets forslag til vedtak i Årsmøtesak 6/2025:
Utredningen tas til orientering. Sameiet installerer ikke sykkelvaskestasjon.

Årsmøtesak 7/2025:
Kameraovervåkning ved søppelnedkastene

Bakgrunn
Sameiet har over lengre tid hatt utfordringer med forsøpling ved sameiets søppelnedkast. Søppelnedkastene blir fort fulle, særlig det ved Peter Møllers vei 2b. Hensatt søppel ved siden av nedkastene er et stort problem. Vi ser at fugler drar søppelet utover, noe som nærmest er en invitasjon til rotter om å etablere seg i området. Dette ønsker styret å unngå, ikke minst av hensyn til barn som leker i parken og for å ha gode helsemessige forhold for alle. Foreløpig har vi heldigvis ikke sett rotter.

Søppelnedkastene i vårt sameie ligger godt synlig til i ytterkant av sameiets område, opp mot kjøreveier, gangveier og parkeringsplasser som benyttes av langt flere enn dem som bor i vårt

sameie. Styret har observert at beboere fra andre sameier og andre steder kaster sitt søppel i våre nedkast, siden disse er så lett tilgjengelige. Dette er en av årsakene til at de blir fort fulle. Vi ser også at det kommer biler kjørende for å kaste søppel her.

To sameier i nabolaget tett opp til vårt område har sikret sine søppelnedkast med kameraovervåkning. Her ser vi at det er langt mindre hensatt søppel enn i vårt sameie.

Vurderinger
Tidligere har vi sett at kameraovervåkning ved garasjeområdet har hatt en positiv effekt på uønsket atferd knyttet til garasjeporten. Styret har derfor drøftet om kameraovervåkning også kan være hensiktsmessig ved søppelnedkastene.

Styret har vært i kontakt med Datatilsynet og innhentet informasjon om regelverket for kameraovervåkning. For at kameraovervåkning skal være lovlig, må dette behandles og vedtas av årsmøtet i sameiet, og det er krav om minst 2/3 flertall av stemmene fra dem som deltar på årsmøtet. Datatilsynet anbefaler også at kameraovervåkningen skrives inn i vedtektene.

Styret anbefaler overfor årsmøtet at sameiet etablerer kameraovervåkning ved søppelnedkastene som et preventivt tiltak. Dersom årsmøtet vedtar tiltaket, vil styret sørge for nødvendig informasjon til beboerne om tiltaket. Styret vil også sørge for godt synlig skilting om at området ved søppelnedkastene er kameraovervåket, i tråd med gjeldende offentlig regelverk.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 7/2025:
Årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å installere kameraovervåkning ved søppelnedkastene i sameiet, under forutsetning av at dette gjøres i tråd med Datatilsynets regelverk og gjeldende lover.

Årsmøtesak 8/2025:
Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP

Bakgrunn
Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) har 190 boligseksjoner og en næringsseksjon på 6 seksjoner, eid av én eier og leid ut til 5 bedrifter. Vårt sameie har mye kontakt med nabosameiet Løren stasjon Hus A AS, som er Ullagerveien 11 (U11). Vårt sameie har felles vannrør, brannalarmanlegg, sprinkelanlegg osv. med U11 fordi Selvaag bygde det slik. Til styrets arbeid hører også Løren Stasjon Parkeringssameie med 168 p-plasser. Disse eies av seksjonseiere i LSE og U11. En del plasser leies ut. Sameiet er med andre ord stort, og driften er kompleks.

Styrets årsberetning for 2024 viser at styret gjør et omfattende arbeid. Det er også mye opprydding pga. dårlig arkivering og overlevering av informasjon fra ett styre til det neste, særlig siden to styreledere flyttet fra sameiet. Styret oppdager jevnlig at Selvaag ikke sendte viktige dokumenter til sameiet ved overleveringen av byggene i 2017. Styreleder arbeider daglig noen timer med sameiet. Det samme gjelder et styremedlem. Også andre styremedlemmer bidrar med et stort antall timer. I 2024 var styrehonoraret for både LSE og LSP på 351 560 kr, dvs. 1 794 kr per seksjon.

Styret har sjekket styrehonoraret til andre sameier/borettslag. OBOS gjennomgikk i 2024 styrehonorarene for de 3744 boligselskapene som de forvalter. Honorarene er fra 1 200 - 3 100 kr eller mer per boenhet. Ca.10 prosent har 3 100 kr eller mer. OBOS understreker at styrets arbeidsmengde og tidsbruk er avgjørende for honoraret. Styret har også kontaktet andre sameier

på Løren. Av fire lokale sameier er det laveste styrehonoraret 2 360 kr per enhet, og det høyeste er 3 220 kr.

Vurderinger
Etter styrets vurdering er arbeidsmengden med å drifte LSE og LSP så stor at styrehonoraret bør økes. Ut fra sameiets kompleksitet og størrelse, samt sammenlikningen med andres styrehonorarer, foreslår styret 2500 kr per seksjon i styrehonorar for boligsameiet og parkeringssameiet samlet, totalt 490 000 kroner.

Styret mener at et høyere styrehonorar vil kunne gjøre det mer attraktivt for seksjonseiere og beboere å påta seg styreverv. Nå erfarer styret at det er vanskelig å få noen til å stille. De to siste årene har ingen svart på styrets mail om styreverv og meldt seg selv til disposisjon.

Siden det har vært så vanskelig å få noen til å stille til styreverv, har styret også undersøkt hva det vil koste sameiet dersom man skulle fått inn en profesjonell styreleder, eventuelt også profesjonelle styremedlemmer. Det enkle svaret er at det er dyrt.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 8/2025:
Styrehonoraret for 2025 settes til kr. 490 000, fordelt på 435 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 55 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Årsmøtesak 9/ 2025:
Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer

Styret i LSE har siden sist årsmøte bestått av styreleder Emma Leufstedt, styremedlem Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem Kristoffer Torheim, styremedlem Aud Kvalbein, samt varamedlem Nina Ulvnes og varamedlem Emeric R. G. Salimon.

Emma Leufstedt, Aud Kvalbein, Nina Ulvnes og Emeric R.G. Salimon har fullført sine valgperioder. Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim ble valg for to år i 2024 og er derfor ikke på valg. Emeric R. G. Salimon ønsker ikke gjenvalg.

Etter vedtektene punkt 8.1.1 skal styret bestå av en leder, to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Emma Leufstedt stiller seg til disposisjon for sameiet som styreleder for ett år. Aud Kvalbein stiller seg til disposisjon som styremedlem for to år. Nina Ulvnes stiller seg til disposisjon som varamedlem for ett år. Styret har spurt seksjonseier Othar Linaker som er villig til å være vara til styret for ett år.

Emma Leufstedt, Gildevangen 16A, har bodd i Løren Stasjon Eierseksjonssameie siden mars 2020. Hun har vært både varamedlem og styremedlem i sameiestyret. Siden 2023 har hun vært styreleder. Hun har en bachelor i HR og personalledelse og arbeider som HR-koordinator og lederassistent i ABB Marine & Ports, der hun også sitter i styret i til Ung i ABB og i kvinnenettverket Athene. Emma har tidligere ledererfaring fra tre år som butikksjef.

Aud Kvalbein, Peter Møllers vei 2b, har bodd i sameiet siden 2017 og har sittet to år i styret. Hun er nå pensjonist, har tidligere vært heltidspolitiker i Oslo i 12 år, bl.a. fire år som varaordfører og fire år som byråd for eldre og funksjonshemmede. Aud er utdannet lærer og har jobbet som journalist og leder av frivillige organisasjoner, bl.a. generalsekretær i Hjernerådet.

Nina Ulvnes, Peter Møllers vei 2b, har bodd i sameiet i to år. Hun har vært vara til styret i ett år. Nina er utdannet siviløkonom og har jobbet som økonomidirektør i flere ulike bransjer over flere år. Hun har blant annet lang erfaring fra ventilasjonsbransjen og jobber nå i Energima Gruppen.

Othar Linaker, Peter Møllers vei 2B, er 31 år og har bodd i sameiet i fire år. Han er utdannet IT-ingeniør og jobber som IT-konsulent i Tietoevry Banking.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 9/2025:
Emma Leufstedt velges som styreleder for ett år.
Aud Kvalbein velges som styremedlem for to år
Nina Ulvnes velges som varamedlem for ett år.
Othar Linaker velges som varamedlem for ett år.

Årsmøtesak 10/2025:
Valg av revisor

Løren Seksjon Eierseksjonssameie har hatt Revisoren AS til revisor. Dette selskapet har nå gitt beskjed om at de vil legge ned driften, og at årsregnskapet for 2024 er det siste de reviderer.

Sameiets vedtekter punkt 8.4.1 sier at *«Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.»*

Sameiets forretningsfører er BORI BBL. BORI har foreslått for styret at sameiet bruker SLM Revisjon AS som revisor. Disse er BORIs hovedrevisor for boligselskaper som de er forretningsfører for. Tilbudet fra SLM Revisjon AS for årlig revisjon er kr 11 000 eks mva. Det årlige honoraret til Revisoren AS har til sammenlikning vært kr 14 750 eks mva.

Styret fikk først i midten av mars beskjed om at vår revisor skulle slutte. Siden tilbudet fra SLM Revisjon AS er så godt, valgte styret ikke å gjennomføre en anbudsrunde nå, men foreslår for årsmøtet at vi går for SLM Revisjon AS. Sameiet kan eventuelt ha en anbudsrunde på revisor ved en senere anledning dersom dette er ønskelig.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 10/2025:
Årsmøtet velger SLM Revisjon AS til sameiets revisor.

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Løren Stasjon Eierseksjonssameie org.nr. 918161368

Resultatregnskap 2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 490 470	6 445 933	6 363 900	6 881 000
Annen driftsinntekt	2	6 600	2 200	2 400	2 400
Sum driftsinntekter		**6 497 070**	**6 448 133**	**6 366 300**	**6 883 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	401 130	364 550	401 200	417 200
Konsulenttjenester	4	506 450	510 273	452 500	467 500
Kontingenter		3 100	2 900	3 200	3 200
Rep og vedlikehold	5	2 009 906	1 798 401	1 272 600	1 696 000
Forsikringer		539 266	482 785	539 200	610 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 825 473	1 395 447	2 017 900	2 082 100
Energi og fyring		232 553	-11 953	25 000	540 000
Kabel-TV og telefoni		816 233	911 502	860 200	871 700
Driftskostnader	7	738 870	800 257	799 900	831 900
Kostnader til fellessameier		177 840	160 394	177 800	177 800
Andre driftskostnader	8	24 519	95 286	77 000	60 500
Sum driftskostnader		**7 275 339**	**6 509 842**	**6 626 500**	**7 757 900**
Driftsresultat før finansposter		**-778 269**	**-61 709**	**-260 200**	**-874 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		227 992	155 664	185 000	200 000
Finanskostnad		228	0	0	0
Sum finansposter		**227 765**	**155 664**	**185 000**	**200 000**
Årsresultat		**-550 505**	**93 955**	**-75 200**	**-674 500**
Overført til annen egenkapital	10	-550 505	93 955	0	0
Sum disponering		**-550 505**	**93 955**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		314 793	311 963
Kundefordringer	9	82 658	18 000
Andre fordringer	9	125 442	735 852
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 570 274	6 507 587
Sum omløpsmidler		**6 093 167**	**7 573 402**
SUM EIENDELER		**6 093 167**	**7 573 402**

Balanse 31.12.2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 510 624	7 142 107
Sum egenkapital		**5 510 624**	**7 142 107**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		374 363	373 521
Annen kortsiktig gjeld	11	208 180	57 774
Sum kortsiktig gjeld		582 543	431 295
Sum gjeld		**582 543**	**431 295**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 093 167**	**7 573 402**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Emma Jessica Ira Leufstedt
Styrets leder

Håkon Sørbøen Larsen
Styremedlem

Aud Johanne Kvalbein
Styremedlem

Kristoffer Winther Torheim
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 702 555	4 663 692	4 663 700	5 130 000
Felleskostnader næring	354 470	351 540	351 500	386 600
Kabel TV/bredbånd	864 120	909 720	864 100	871 700
Garasje	403 200	403 200	403 200	403 200
Bod	2 232	2 232	2 200	2 400
Felleskostnader UV11	163 893	115 549	79 200	87 100
Sum felleskostnader	**6 490 470**	**6 445 933**	**6 363 900**	**6 881 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie Mc plass	6 600	2 200	2 400	2 400
Sum andre driftsinntekter	**6 600**	**2 200**	**2 400**	**2 400**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	351 560	319 500	351 600	365 700
Arbeidsgiveravgift	49 570	45 050	49 600	51 500
Sum lønnskostnader	**401 130**	**364 550**	**401 200**	**417 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 750	14 000	14 600	11 000
Forretningsførerhonorar	289 913	277 005	289 400	303 300
Andre forvaltningstjenester	12 250	36 647	15 000	15 000
Vakthold	88 993	88 646	93 500	98 200
Annen fremmed tjeneste	100 544	93 975	40 000	40 000
Sum konsulenttjenester	**506 450**	**510 273**	**452 500**	**467 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	531 889	385 237	350 000	300 000
Vedlikehold VVS	6 050	161 780	0	410 000
Vedlikehold elektro	178 780	38 837	125 000	125 000
Vedlikehold utvendig anlegg	100 271	99 872	100 000	100 000
Vedlikehold heis	365 930	252 413	225 000	226 000
Vedlikehold garasjer	219 699	114 513	150 000	135 000
Vedlikehold ventilasjon	219 192	539 501	162 600	200 000
Vedlikehold brannsikring	372 023	152 248	160 000	200 000
Egenandel forsikringsskader	16 072	54 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 009 906**	**1 798 401**	**1 272 600**	**1 696 000**

Note 6 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjonsavgift	721 786	662 189	717 900	750 700
Vann- og avløpsavgift	1 103 687	733 258	1 300 000	1 331 400
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 825 473**	**1 395 447**	**2 017 900**	**2 082 100**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	387 380	365 244	379 900	395 100
Renholdstjenester	351 490	435 013	420 000	436 800
Sum driftskostnader	**738 870**	**800 257**	**799 900**	**831 900**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	12 458	30 376	30 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	-8 000	7 974	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	2 053	1 148	10 000	7 000
Kontorrekvisita	1 758	3 544	2 000	2 000
Lisenser/software	6 650	42 569	10 000	6 500
Årsmøte	0	0	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	9 600	9 675	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**24 519**	**95 286**	**77 000**	**60 500**

Note 9 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**82 658**	**18 000**
Andre kortsiktige fordringer	125 442	735 852
Andre fordringer	**125 442**	**735 852**
Sum fordringer	**208 100**	**753 852**

Andre kortsiktige fordringer består av:

Avregning Ullagerveien 11	84 033
Egenandel infrastruktur elbil	36 360
Reskontro eierskifte	2 049

Resultat fordelt pr.koststed
2024

	Bod	Bolig	Garasje	Næring	Uv 11	Total
3600 - Generelle Felleskostnader		-4 702 555				-4 702 555
3601 - Felleskostnader næring				-354 470		-354 470
3606 - Kabel TV/bredbånd		-864 120				-864 120
3607 - Garasje			-403 200			-403 200
3628 - Bod	-2 232					-2 232
3649 - Felleskostnader UV 11					-163 893	-163 893
3650 - Andre inntekter		-6 600				-6 600
Sum driftsinntekter	**-2 232**	**-5 573 275**	**-403 200**	**-354 470**	**-163 893**	**-6 497 070**
5330 - Godtgjørelse til styret	711	291 183	42 350	17 316		351 560
5400 - Arbeidsgiveravgift	100	41 057	5 971	2 442		49 570
6200 - Elektrisitet (strøm)	329	186 639	14 717	7 935	22 933	232 553
6308 - Driftk. Velforening		177 840				177 840
6320 - Søppeltømming/container		10 305			2 154	12 458
6380 - Vaktmestertjenester		317 912	69 344		123	387 380
6381 - Renholdstjenester		341 561			9 929	351 490
6555 - Nøkler, låser og skilt		-8 000				-8 000
6590 - Annet driftsmateriale	8	1 850		194		2 053
6601 - Vedlikehold bygg	574	477 397		13 923	39 995	531 889
6602 - Vedlikehold VVS		1 550		4 500		6 050
6603 - Vedlikehold elektro	249	145 502	20 070	6 031	6 929	178 780
6604 - Vedlikehold utvendig anl.		88 741			11 530	100 271
6605 - Vedlikehold heis		365 930				365 930
6607 - Vedlikehold garasjer			219 699			219 699
6613 - Vedlikehold ventilasjon		164 837	54 355			219 192
6614 - Vedlikehold brannsikring	542	261 544	11 321	48 439	50 178	372 023
6630 - Egenandel forsikringsskad		16 072				16 072
6701 - Revisjon	34	13 890		826		14 750
6710 - Forretningsførerhonorar	667	273 011		16 235		289 913
6711 - Andre forvaltningstj.	4	2 552	3 300	2 901	3 493	12 250
6735 - Vakthold		68 966	653	15 618	3 756	88 993
6790 - Annen fremmed tjeneste	204	82 557		4 910	12 874	100 544
6800 - Kontorrekvisita		1 758				1 758
6810 - Lisenser/software	15	6 262		372		6 650
6950 - Kabel TV/bredbånd		814 445	1 788			816 233
7412 - Andre kontingenter	7	2 919		174		3 100
7500 - Forsikringspremie	1 133	464 053	46 484	27 596		539 266
7750 - Renovasjonsavgift		721 786				721 786
7752 - Vann- og avløpsavgift		1 060 079		43 608		1 103 687
7770 - Bank og kortgebyrer	22	9 040		538		9 600
8050 - Renteinntekter bank	-520	-212 990		-12 666		-226 176
8060 - Renteinntekter felleskost	-2	-1 758		-56		-1 816
8170 - Annen finanskostnad	0	218		9		228
Driftskostnader/finansposter	**4 077**	**6 188 709**	**490 051**	**200 844**	**163 893**	**7 047 574**
Årsresultat	**1 845**	**615 434**	**86 851**	**-153 626**	**0**	**550 505**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	7 142 107	7 048 152
Avr. EK og ek fra årets resultat	- 1 631 483	93 955
Sum opptjent egenkapital 31.12	5 510 624	7 142 107
Annen ek bolig	4 904 135	5 519 569
Annen eg næring/bod	150 148	1 079 346
Annen ek garasje	456 341	543 192
Sum egenkapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**

Annen ek næring/bod	**01.01.2024**	**Bevegelse**	**31.12.2024**
Annen ek næring/bod	1 079 345		
Avr ek nær. 2017-2023		-1 080 978	
Underskudd bod		-1 845	
Overskudd næring		153 626	
Sum ek næring/bod	**1 079 345**	**-929 197**	**150 148**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd kunder	23 325	36 749
Gjeld til forretnf.	285	0
Annen kortsiktig gjeld	184 570	21 025
Sum annen kortsiktig gjeld	**208 180**	**57 774**

Annen kortsiktig gjeld består av:
Avsatt VVS service 2024 70 354
Avsatt strøm nov og des 114 216

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**7 142 107**	**7 048 152**
B. Endringer arbeidskapital:		
Avr. EK og Årets resultat	-1 631 483	93 955
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 631 483	93 955
C. Arbeidskapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	6 093 167	7 573 402
- Kortsiktig gjeld	582 543	431 295
= Arbeidskapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvalbein, Aud Johanne	**2025-05-06**	**Leufstedt, Emma Jessica Ira**	**2025-05-06**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kvalbein, Aud Johanne		bankID Leufstedt, Emma Jessica Ira	
Larsen, Håkon Sørbøen	**2025-05-06**	**Torheim, Kristoffer W**	**2025-05-06**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Larsen, Håkon Sørbøen		bankID Torheim, Kristoffer W	

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Løren Stasjon Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 550.505. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 6. mai 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Til sameierne i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE I LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE

Tid: 13. mai 2025 rett etter årsmøtet til LSE
Sted: Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3

Styret i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) innkaller sameierne i LSP til sameiermøte – tidligere kalt årsmøte – i parkeringssameiet tirsdag 13. mai rett etter det ordinære årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE). Dette er et fysisk møte på Hotell Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3.

Sameiermøtet i LSP innkalles ikke årlig. I bruksreglementet for LSP punkt 9 står det: *«Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret innkaller til sameiermøte i LSP når styret finner det nødvendig …»*
Bruksreglementet ligger på sameiets nettside under fanen Dokumenter.

Styret i LSP er det samme som styret i LSE, se bruksreglementet punkt 7. Styret varslet sameierne om årsmøtet/ sameiermøtet i parkeringssameiet i mail til sameierne 2. mars 2025, sammen med varselet om årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie.

Siden de som har stemmerett i sameiermøtet for LSP ikke er nøyaktig den samme gruppen som har stemmerett ved årsmøtet i LSE, må det sendes egen innkalling til sameiermøtet i Løren Stasjon Parkeringssameie. Møtet settes som eget møte.

Styret innkaller til sameiermøte fordi styret foreslår en endring i bruksreglementet for parkeringssameiet. For endring av bruksreglementet kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på sameiermøtet, jf. punkt 9 i bruksreglementet.

For at forslag skal kunne vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, jf. bruksreglementet punkt 9. Saken gjelder utleie av parkeringsplasser. Hittil har praksis ut fra bruksreglementet vært at bare beboere i sameiene LSE og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11) har kunnet leie p-plasser i parkeringssameiet. Interessen for å leie p-plasser er nå mindre, og det kan være vanskelig å få leid ut p-plasser innen sameiene. Styrets forslag er å åpne for utleie til personer som bor utenom sameiene, samtidig som bruksreglementets bestemmelser om registrering av utleie og adkomstrett til garasjen opprettholdes.

De som har stemmerett på sameiermøtet i LSP, er de som eier rett til en parkeringsplass i garasjeanlegget, her kalt sameierne. Sameierne har én stemme per parkeringsplass i henhold til bruksreglementet punkt 9: *«For saker som kun omhandler LSP avgir sameierne stemme med én stemme pr. p-plass (1/168 pr plass).»* Siden alle har en stemme per plass, vil avstemningen på sameiermøtet foregå med håndsopprekning.

Styret har satt opp følgende dagsorden for sameiermøtet i LSP 13. mai:
Sameiermøtesak 1/25: Godkjenning av innkalling og dagsorden
Sameiermøtesak 2/25: Konstituering av sameiermøtet - Valg av møteleder, referent, tellekorps og protokollunderskrivere.
Sameiermøtesak 3/25: Endring av bruksreglementet punkt 6, om utleie av parkeringsplass.

Oslo, 29. april 2025
Emma Leufstedt, styreleder i LSP

PAPIRENE TIL SAMEIERMØTET I LSP 13. MAI:

Sameiermøtesak 1/2025: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 1/2025:
Sameiermøtet godkjenner innkalling og dagsorden.

Sameiermøtesak 2/2025: Konstituering av sameiermøtet - Valg av møteleder, referent, tellekorps

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 2/2025:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim velges som tellekorps.
Nina Ulvnes og ..... og ..... velges som protokollunderskrivere. (De to siste protokollunderskriverne velges blant de fremmøtte sameierne på sameiermøtet.)

Sameiermøtesak 3/2025: Endring av bruksreglementet punkt 6, om utleie av parkeringsplass

Bakgrunn og vurderinger
Bruksreglementet for Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er tydelig på at en parkeringsplass i LSP bare kan omsettes internt i eierseksjonssameiene, den kan ikke omsettes fritt, bruksreglementet punkt 2.

Punkt 6 i bruksreglementet viser at parkeringsplasser kan leies ut, men alle leieforhold av parkeringsplasser skal meldes til styret og forretningsfører for registrering, i likhet med erverv av ideell andel i anleggseiendommen dvs. kjøp av p-plass. Bruksreglementet har alltid vært forstått slik at p-plass i parkeringssameiet bare kan leies ut internt i sameiene, ikke til personer som bor utenom sameiene.

Bruksreglemenet omtaler ikke utleie av p-plass til personer utenom sameiet. Punkt 12 i bruksreglementet omtaler adkomstrett til anleggseiendommen/ garasjeanlegget. Slik rett har servicepersonell, vaktmester, boligseksjonseiere i det enkelte sameie, *«samt andre som de respektive styrene har gitt adgangsrett til.»*

Dersom en person utenom sameiet skal kunne leie parkeringsplass, må vedkommende med andre ord få adgangsrett av styret. Bruksreglementet for LSP er strengt her. Dette er samme holdning som kommer til uttrykk i Husordensreglene om at uvedkommende ikke skal slippes inn gjennom ytterdørene, jfr. punkt 13 i Husordensreglene om trygghet.

Styret har observert at det nå ikke uten videre er mange nok i sameiene som ønsker å leie ledige parkeringsplasser i garasjeanlegget. Styret skjønner at det derfor er behov for å kunne leie ut til personer som bor utenom sameiene. Av den grunn ønsker styret å endre bruksreglementets punkt 6 og tydeliggjøre at dersom det ikke er noen i sameiene som ønsker å leie garasjeplass, så kan denne leies ut til personer utenom sameiene. All slik utleie av p-plass skal meldes styret og forretningsfører for registrering og godkjenning av leietakers adgangsrett. Leietakere av

garasjeplass utenom sameiene kan bare ha nøkkel til garasjeporten, ikke til inngangsdørene i boligdelene. Leietakere som bor i sameiet, har allerede adkomstrett og nøkkel til garasjeanlegget.

Styret vil påpeke at gjentatte brudd på bruksreglementet kan føre til advarsel om mislighold, punkt 10 i bruksreglementet. Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte skyldes han selv, gjester eller andre som han lar slippe inn i sameiearealene, se punkt 4 i bruksreglementet.

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 3/2025:
Punkt 6 i bruksreglementet endres til:
«Erverver av ideell andel i anleggseiendommen som ønsker å leie ut sin p-plass, skal først tilby denne til dem som bor i sameiene Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dersom ingen i sameiene ønsker å leie, kan p-plassen leies ut til personer som ikke bor i sameiene. Disse leietakerne må godkjennes av styret for å få adkomstrett til garasjeanlegget. Sameier har ansvar for at leietaker utenom sameiene ikke har nøkkel til annet enn garasjeporten.

Sameier skal melde kjøp/salg av p-plasser og alle utleieforhold til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknyting til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.»

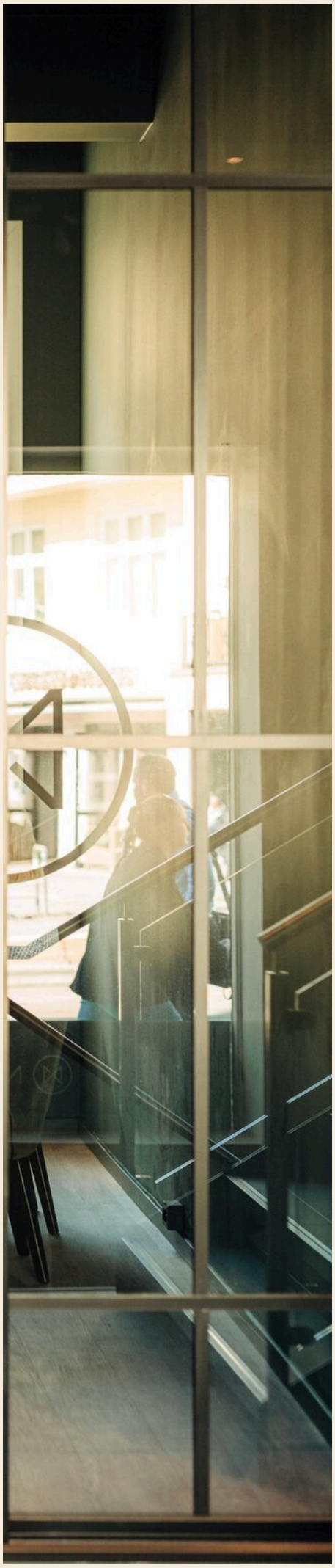
Den nye teksten til punkt 6 i bruksreglementet erstatter hele den gamle teksten til punkt 6.

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 2B 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 151, snr 95 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322