Tilstandsrapport

Lørenveien 59 A, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 270, snr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1083 **Referansenummer:** IY2053

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pussede fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer og vannbåren gulvvarme (bad) tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

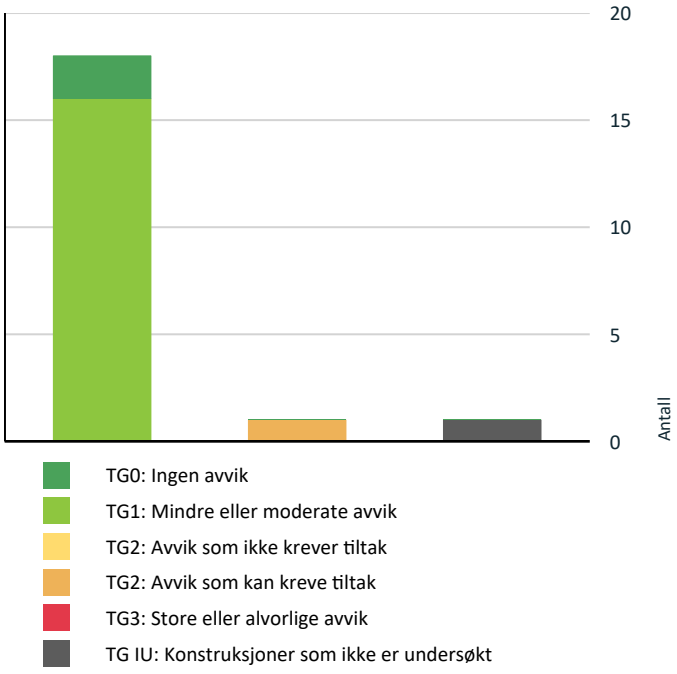
Boligbygg med flere boenheter

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

Omkledningsrommet er omtalt etter bruken, men er opprinnelig byggesøkt som bod.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vindu med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet i soverommet tar i karmen.

Konsekvens: Avvik ved lukkemekanismen kan gi økt slitasje over tid og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass.
Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i metall med glassplater.
Størrelse: ca. 9 m²
Himmelretning: sørøst

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Det er registrert sluk for vannavrenning.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,2 meter.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Trespavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Malte betongelementer i stue og soverom. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde:
Ca. 2,57 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Horisontalmåling – en enkel måling i utvalgte rom:
Følgende rom er målt: Stue og entré.
Lokalt avvik: ca. 5 mm.
Retningsavvik: ca. 10 mm.

Om målingen:
Lokalt avvik ble målt på fem punkter innenfor 2 meter på valgt sted.
Retningsavvik ble målt på ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt omtrentlig midt på gulvet.

Målingen ble gjort med linjelaser, og er en stikkprøve utført på tilgjengelige flater uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye målinger kan gi andre resultater. For høyere nøyaktighet, f.eks. ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Noe påbegynte svellinger i baderomsdøren.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Alder: Fra byggeåret.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist. Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle områder hvor bom kan oppstå. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran, klemt i klemringen.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Klosett. Servant i helstøpt plate.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Tilstandsrapport

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet ser ut til å være et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Fra byggeåret.
Produsent innredning: Norema.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: I stue.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i stue. Synlig drensrør fra skapet med utkast ut mot badet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekraner er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert.
Avtrekk: Fra kjøkken og bad.
Tilluft: I stue og soverom.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulvet og radiatorer, med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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
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?
    Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Tilstandsrapport

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

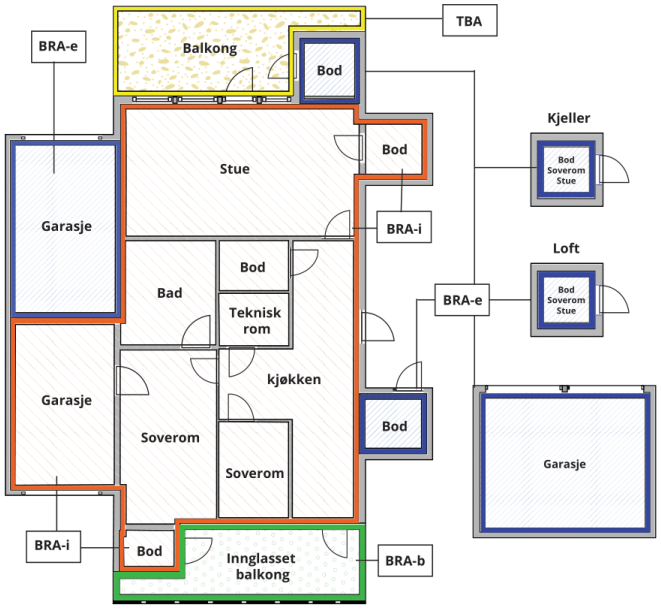
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	43			43	9
Kjeller		6		6	
SUM	**43**	**6**			**9**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Omkledningsrom, Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod (tilleggsdel), men er omtalt etter bruken på befaringen.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Omkledningsrommet er omtalt etter bruken, men er opprinnelig byggesøkt som bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Andrea Holm Nordahl	Kunde
	Andreas Dahlberg Persson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	270		121		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lørenveien 59 A

Hjemmelshaver
Nordahl Andrea Holm, Persson Andreas Dahlberg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.03.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	27.03.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	
3	28.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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 viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller

Forutsetninger

andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250017		
Adresse	Lørenveien 59A				
Postnr.	0585	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryg	Polise/avtalenr	6865345	
Selger 1 Fornavn	Andreas	Etternavn	Dahlberg Persson		
Selger 2 Fornavn	Andrea	Etternavn	Holm Nordahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Sprekker i gipsvegg.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Boligen ligger høyre enn tre etasjer over bakken, så det er ikke relevant

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilstandsrapport ble laget i forbindelse med vårt kjøp i 2022.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sprengningsarbeid i forbindelse med kabeltunnell mellom Sogn og Ulven. Mer info her https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 02/04/2025 21:00:40 (EES-versjon: 3)

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 76250017 . Vår ref.: 7637-1-121 Dato: 27.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenporten 1 Sameie
Organisasjonsnr:	921594321
Seksjonseier:	Persson, Andreas Dahlberg
Medeier:	Nordahl, Andrea Holm
Leilighetsnummer:	121
Adresse:	Lørenveien 59 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	121
Gnr.	124
Bnr.	270

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6865345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plasser utgjør egen næringsseksjon - seksjon 287 (gnr.124 bnr.270) Ideelle eierandeler 1/159. Vedtekter for Lørenporten Garasjesameie følger bak sameiets vedtekter. Dersom selger har p-plass forutsettes det at den følger ved salg. Felleskostnader for p-plass kommer i tillegg. Dersom andelen i garasjeeiendommen ikke skal følge boligen v/salg, må partene selv besørge tinglysing av andelen til sameiers boligseksjon i Lørenporten 1 eller 2 sameie. Garasjene er tinglyst som realsameie og kan ikke selges eller overføres til andre enn eiere av boligseksjoner i Lørenporten 1 eller Lørenporten 2. ¨ Ved eierskifte av p-plass påløper det administrasjonsgebyr iht våre prislister Ekstra boder er seksjonert som næringsseksjoner (28 stk) . Private takterrasser er seksjonert som næringsseksjoner (8 stk) . Varmt vann i springen, i radiatorene og til gulvvarme på badene leveres av Hafslund Oslo Celsio og faktureres månedlig av Eviny (tidligere BKK). Gå inn på Eviny her: https://www.eviny.no. - eller ringe kundes

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 211,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	102,00	
Felleskostnader	1 811,00	
TV	298,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	36,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	4 114,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ajla Selimic-Maksumic, e-post: lorenporten1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7637
LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7637

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.
7. Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg
8. Medlemskap i Løren Velforening
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

Forslag til vedtak

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at seksjonseierne Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Se vedlagt årsrapport fra styret. Det er ønskelig at seksjonseierne leser hele dokumentet før det stemmes på sakene/forslagene i årsmøtet. Da vil man ha gode forutsetninger for å beslutte hva det stemmes på.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
2. 7637 Årsregnskap LØRENPORTEN 1 SAMEIE.pdf
3. 7637 Lørenporten 1 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling

Dette er det samme beløpet som var i fjor. Dette er under gjennomsnittet i andre sameier og borettslag når man ser på beløp pr. seksjon. Se ellers styrets beretning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at det er forbudt å installere matavfallskvern og at seksjonseiere og andre beboere ikke skal kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Sak 7

Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette er sameiets ansvar og det er styret som håndterer dette. Dette har en økonomisk side samtidig som arbeid på fellesanlegg kan påvirke andre i samme blokk. Eksempler på fellesanlegg er ventilasjon (inkludert kjøkkenhette), brannvarslingsanlegg (detektorene er seksjonseiers ansvar), vann og avløp (kraner, dusjgarnitur og sluk er seksjonseiers ansvar), elektrisk anlegg og fjernvarme (radiatorer er seksjonseiers ansvar).

Det er styret som har oversikt over håndverkere og leverandører sameiet bruker og har avtale med. Disse kjenner anleggene godt og kan best arbeide med dem. Hvis slike arbeider bestilles uten involvering av styret, må seksjonseier betale selv, inkludert følgefeil og skader pga. arbeidet.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret på bakgrunn av uheldige erfaringer hvor seksjonseiere/beboere har bestilt slikt arbeid uten å gå via styret.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

Sak 8

Medlemskap i Løren Velforening

Forslag fremmet av:
Torhild Roland Vetvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en partipolitisk og religiøs uavhengig forening med formål å fremme medlemmenes felles interesser i området ,samt ønsker å jobbe for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel, samt drifte Lørenparken.

Styrets innstilling
Styret er i mot at sameiet melder seg inn i Løren velforening.

Dette begrunnes med økonomi og at vi ikke vil få nok ut av medlemsskapet. Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostander nede ved å innhenete anbud på varer og tjenester. Vi har i dag mange gunstige avtaler gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Årlig pris for medlemsskap pr boenhet er kr. 655,- (kr 54 pr måned). Hvis sameiet vedtar å melde seg inn i Løren velforening er samtlige seksjonseiere forpliktet til å innbetale kontingenten. Hver enkelt seksjonseier kan ikke velge om man er med eller ikke. Styret har ikke lagt inn denne utgiften i inneværende års budsjett. Dette vil bety at sameiet må øke felleskostnadene tilsvarende.

For informasjon om Løren velforening og rabattavtaler for medlemmer, se: http://www.lorenvel.no/Hjem

Kommentar til forslaget: Det har ikke vært mulig til å endre forslaget. Det skal stå: "Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren velforening."

Forslag til vedtak
Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret har siste året bestått av 6 personer; styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varastyremedlemmer. Styreleder er valgt for 2 år og er ikke på valg nå. Av forskjellige grunner ble de andre valgt for kun 1 år. Dvs. at alle unntatt styreleder er på valg. For å få inn en intervall hvor halvparten av styremedlemmene, inkludert leder, er på valg hvert år, ønsker vi på dette årsmøtet å velge 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år, samt 2 varastyremedlemmer for 1 år.

Innstilling
Det er ønskelig med både kontinuitet og fornyelse i sammensetningen og valg av styret. Det innstilles med Reidar Schei (gjenvalg) og Øyvind Stirø (ny) som styremedlemmer for 2 år. Videre innstilles det med Stine Jeanette Ahlqvist (gjenvalg) som styremedlem for 1 år. Som varastyremedlemmer for 1 år innstilles Jo Erling Riise (gjenvalg) og Sigmund Akselsen (ny).

Roller og kandidater

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

- Øyvind Stirø

  Bor i 59 A (siden 2022) og har til hensikt å bo her lenge. Ønsker å kunne være med å bidra til felleskapet gjennom styrearbeid. Er sivilingeniør av utdanning og jobber som petrofysiker. Har tidligere jobbet mange år som feltingeniør og har en omfattende teknisk forståelse og øye for praktisk problemløsning. Er strukturert, nøyaktig, liker å jobbe med mennesker og er i stand til å kommunisere klart og tydelig. #StirøiStyret
- Reidar Schei

  Bor i 63B - har vært med i styret i flere år.

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

- Stine Jeanette Ahlqvist

  Bor i 59A - har vært med i styret i flere år. Flytter fra sameiet i 2025, men blir boende på Løren.

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

- Jo Erling Riise

  Bor i 59A - ble valgt inn som styremedlem i fjor.
- Shpetim Halimi

  Eier en leilighet i Lørenveien 63 A som leies ut, men bor i Kanonhallveien. Jobber som HMS-rådgiver i Boligbygg Oslo KF. har tidligere vært styreleder i Sandnes/Rogaland i en periode på 6 år.
- Sigmund Akselsen

  Bor i 63B, flyttet inn høsten 2019 og stortrives.
  Er praktisk, strukturert, pragmatisk og løsningsorientert.

Sak 10
Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgaven til valgkomiteen er å finne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling
Sameiet har et stort behov for en valgkomite for å finne egnede personer til å sitte i styret.

Forslag til vedtak
Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 til årsmøtet - Lørenporten 1 Sameie

Etter årsmøtet i 2024 kom vi raskt i gang med konstituerende møte og ordinære styremøter. Styrets medlemmer beholdt stort sett hovedoppgavene sine og vi har fortsatt arbeidet med å lage arbeidsbeskrivelser for felles og lik håndtering av forskjellige typer saker. Dette mener både jeg og resten av styret har fungert bra. Noen av sakene vi har fått inn og behandlet har vært krevende og har tatt tid, mens andre har vært mindre og enklere. Ellers har styrets representanter sammen løst andre krevende oppgaver på tvers, noe vi har syntes har fungert bra.

Det er gjennomført totalt 12 styremøter inkludert budsjett-/ og regnskapsmøter siden siste årsmøte. Disse er alle referatført i Styrerommet.no. Styret har også gjennomført møter med Lørenporten 2 Sameie når det har vært behov for det i saker av felles interesse. Lørenveien, garasjevask og snømåking er eksempler på dette. Som kjent har vi felles garasjeanlegg med Lørenporten 2 Sameie.

Året 2024 har vært preget av svært mye jobb og uforutsette skader i sameiets fellesarealer og private seksjoner. Det har vært et titalls vannlekkasjer primært basert på ulike skader i og utenfor vennskap i leiligheter samt tette avløpsrør med påfølgende tilbakeslag i noen leiligheter. Styret har stått på i alle tiders av døgnet for å hjelpe hver og enkelt av dere til å få hjelp så raskt som mulig. Dessverre er det slik at mye av skadene skyldes svakheter i leveransen av totalprosjektet. Utbygger og leverandør er kjent med utfordringene vi har stått og står i. Styret har også fulgt opp dette med Selvaag Bolig AS med bl.a. reklamasjoner og klager.

Sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring og stort sett for hver skade som har oppstått har vi måttet betale en egenandel på 10 000 kr. Dessverre er det slik at forsikringspremien øker deretter. Styret har jobbet med å iverksette tiltak for å få redusert kostnadene. Blant annet ved å vise til at alle leilighetsseksjoner nå har fått skiftet defekte pakninger i vannskap, noen felles avløpsrør har blitt spylt for bl.a. fett og vi har innhentet tilbud på spyling av samtlige felles avløpsrør slik at vi kan redusere flere tilbakeslag.

I januar 2024 fikk vi beskjed fra kommunen at de hadde innkrevd for lite vann- og avløpsavgift siden innflytting av byggetrinn 2 i 2019. Sameiet ble etterfakturert for 3 år (2021-2023) og fikk utregnet ny høyere årlig avgift. Dette medførte økning i fellesutgifter og innkreving av ca. kr. 1 000 000 fra seksjonseierne basert på seksjonsbrøken i sameiet. Årsaken var manglende kommunikasjon mellom Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Selvaag Bolig AS hadde meldt inn og fått ferdigattest. Dessverre ble vi skadelidende.

Vi oppfattet fjorårets digitale årsmøte som en god løsning. Det ble gjennomført en håndsopprekning på Vibbo om årsmøtet for 2025 skulle avholdes digitalt eller fysisk. Resultatet ble klart flertall for et digitalt møte, styret støtter dette og mener det digitale skaper effektivitet og involvering i mye større grad enn et fysisk møte. Vi gjennomførte 2 informasjonsmøte med seksjonseiere og andre beboere i 2024.

Sommeren 2024 ble Lørenveien levert iht. plan, med forbehold om noen svakheter og mangler. Styret har gjort en stor innsats med å etablere og gjennomføre egne møter med kommunen, entreprenør, berørte sameier, borettslag og næringer i nærheten for å få avklaringer i enkelte saker vedrørende oppgraderingen av Lørenveien. Vi har også vært i kontakt med Bydelsoverlegen, media og politiet. Vi har støtt på en del utfordringer underveis og kommunen har avvist våre ønsker om økonomisk kompensasjon for det merarbeid og merutgifter vi har som følge av arbeidene. Vi har sett frem til at gaten ble opparbeidet med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder. Vi er totalt sett fornøyde med resultatet.

Siden forrige årsmøte har styret arrangert vårdugnad, høstdugnad og en vinterdugnad. Vi er svært takknemlige og glade over all innsatsen og det gode samhold deltagelsen er et tegn på. Det har blitt lagt ned en god innsats ved våre flotte utearealer gjennom hele året. Vi ønsker å takke til alle dere som har vært med på dugnader, og ikke minst luking av bed og annet for at vi skal kunne ha et fint hageområde til enhver tid.

Utover dette ønsker jeg å presisere hvilke ting styret arbeider med og bruker tid på:

Informasjon: Skriver månedsbrev hver måned med nyttig og generell informasjon, oppdatering av digitale plattformer, som eksempelvis: styrets infoskjermer og styrets informasjonsside på Vibbo, sender ut SMS, meldinger på Vibbo og e-poster til seksjonseiere og andre beboere på Styrerommet.no. Vi henger også opp oppslag ved behov.

Oppfølging av heiser: Ved heisstans har styret vært raske hvor vi har forsøkt først selv å fikse problemet, alternativt å bestille service. Dette har skjedd flere ganger i løpet av året. Ved heisalarm kontakter Schneiders vaktsentral styret.

Søppelhåndtering: Styret har fulgt opp drift av søppelinnkast. Det har vært noe feil på disse som har blitt fulgt opp. Fortsatt er det beboere som setter søppel, inkludert glass, elektrisk utstyr, møbler, papp, etc., utenfor innkastene. Sameiet bruker mye ressurser på å fjerne dette, bl.a. ved at vaktmester gjør det i tillegg til styret. Det har vært tilfeller med defekte låser/trommel til søppelinnkastene som styret har fulgt opp.

Klager og andre henvendelser: Styret har gjort en god jobb med å følge opp dette, både med skriftlige e-poster, møter og oppsøkende virksomhet med bl.a. leietagere, seksjonseiere, OBOS Eiendomsforvaltning, leverandører, andre håndverkere, vaktmester, Selvaag Bolig, Oslo kommune, forsikring, Securitas og politiet.

Brannvern: Styret har bistått i flere tilfeller når beboere ikke har klart å avstille forvarsel til alarmer. Dette har sameiet spart mye penger på ved at Securitas da ikke rykker ut. Garasjen har fortsatt et felles brannvarslingsanlegg. Styret administrerer brannvarslingsanlegget, sammen med Schindler og Lørenporten 2 Sameie, og kobler ut defekte detektorer, får seksjonseier til å sjekke disse og kobler de inn igjen, alternativt bestiller ny.

Ventilasjon: Styret har fulgt opp årlige kontroller, resetting og annen oppfølging av systemet som er av typen balansert ventilasjon. Pga. av dette er vi alle avhengig av at det ikke gjøres uautoriserte endring på ventilasjonen, spesielt kjøkkenhetten. Vi har hatt mange timers arbeid og kommunikasjon med leverandør.

Adgangskontrollsystem: Styret har gjort et godt stykke arbeid med administrasjon, koding og produksjon av brikker og bestilling nøkler til seksjonseiere og beboere. Styret har jevnt over vært raske med å lage nye brikker eller kodet om defekte brikker når noen har ønsket dette.

Reklamasjoner: Styret har fulgt opp mange reklamasjoner i fellesområdene. Det har vært belastningsskade i garasjetak under søppelinnkast, lekkasjer, branntetting, dører, låser, dørpumper, gelender, takplater, utelys, lysstoffrør og spotter. Styret har hatt jevnlige møter med Selvaag Bolig AS. Vi ser at det har blitt bedre over tid, men jobber fortsatt med mange saker.

Garasjen: Vedlikehold blir fulgt opp med både vask og rydding av garasje. Styret administrerer tilgang til garasjeporten via egen applikasjon hvor seksjonseierne legger inn biler og brukere selv. Garasjeporten ble påkjørt i oktober 2024, delvis ødelagt og midlertidig reparert. Den ble skiftet med ny port ved årsskiftet.

Ladeløsning: Styret setter prisen på lading av el-/hybridbil og administrerer tilgang til ladeboksene. Styret bistår beboere sammen med Current/Meshcraft og elektriker Ø. Wiig ved feil og når sikringer går. Vi har nå fått på plass vedlikeholdsavtale med oppdatering av boksene.

Fjernvarme: Styret har fulgt opp Techem som måler forbruket og Lyse som fakturerer. Spesielt gjelder dette leiligheter som har registrert o-forbruk på hhv. varmvann og/eller energi (radiatofrer/gulvvarme).

Fellesområder: Styret har, i samarbeid med vaktmester og leverandører, fulgt opp drift og vedlikehold inkludert nødstrøm til nødlys og døråpnere samt halvårsvask av fellesområder. Det er gjennomført inspeksjoner og runder for utføring av eventuelle utbedringer, inkludert å fjerne søppel/hensatte gjenstander, samt å varsle beboere som hensetter gjenstander i fellesområdene.

Innbrudd: Styret jobber hele tiden med å forebygge innbrudd. Det har dessverre vært noen innbruddsforsøk og innbrudd i boder i kjellerområdene også i 2024. Styret følger opp dette med utbedring av skader og forsikring, samt kontakt med berørte seksjoner.

Annet: Styret har hatt jevnlige møter og kontakt med andre samarbeidspartnere, spesielt sameiets vaktmester fra Norsk eiendomsforvaltning. Vi opplever fortsatt at våre leverandører har levert høy kvalitet til konkurransedyktige priser. Dette vil vi fremdeles jobbe med i tiden fremover.

Løren, 02.03.2025

Ajla Selimic-Maksumic
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt forsikringspremie grunnet mange skadesaker. Avvik kostnader brannsikring skyldes feil at det dessverre ble budsjettert med kr 20 000 i stedet for kr 200 000 i 2024. Avvik heiser skyldes flere heisstanser enn budsjettert, og heiskontroll i 2024 (kommer 2. hvert år).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 499 443.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med ordinære kostnader til drift og vedlikehold.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 922 153	8 691 973	10 940 000	10 700 000
Ladeinntekter EL-bil		268 348	366 357	350 000	350 000
Andre inntekter	3	126 421	53 197	62 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 316 921**	**9 111 526**	**11 352 000**	**11 112 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 543	-45 543	-45 543	-46 000
Styrehonorar	5	-323 000	-323 000	-323 000	-323 000
Revisjonshonorar	6	-20 887	-24 864	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-365 618	-347 700	-367 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-47 128	-72 049	-70 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 470 584	-1 390 262	-1 354 999	-1 816 950
Forsikringer		-563 804	-505 494	-325 000	-667 006
Kommunale avgifter	9	-4 913 216	-1 884 784	-4 911 000	-3 499 000
Energi/fyring	10	-1 512 789	-1 385 478	-1 510 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 422 338	-1 616 161	-1 482 150	-1 541 000
Andre driftskostnader	11	-1 346 856	-1 251 979	-1 239 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 031 762**	**-8 847 314**	**-11 649 692**	**-11 112 956**
DRIFTSRESULTAT		**-714 841**	**264 212**	**-297 692**	**-956**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 675	23 507	0	0
Finanskostnader	13	-841	-449	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 834**	**23 058**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-701 006**	**287 269**	**-297 692**	**-956**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	287 269		
Fra opptjent egenkapital		-701 006	0		

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 661	6 246
Forskuddsbetalte kostnader		629 198	655 814
Andre kortsiktige fordringer	14	23 273	35 536
Driftskonto OBOS-banken		430 088	1 686 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	80
Sparekonto OBOS-banken		1 006 201	332 456
SUM OMLØPSMIDLER		**2 122 421**	**2 717 061**
SUM EIENDELER		**2 122 421**	**2 717 061**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 499 443	2 200 449
SUM EGENKAPITAL		**1 499 443**	**2 200 449**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 238	113 983
Leverandørgjeld		454 741	402 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		**622 978**	**516 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 122 421**	**2 717 061**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Ajla Selimic-Maksumic Jo Erling Riise Reidar Skarstein Schei Stine Jeanette Ahlqvist

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 169 637
Kabel-tv	1 020 948
Kapitalinnkalling bolig	988 637
Garasje	358 694
Bredbånd	349 452
Bodleie	21 841
Takparsell	12 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 922 153**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Annonse på skjermer	31 500
Opprydding kundereskontro	253
Nettinnbetalinger	7 497
Nøkler	4 385
Refusjon gamle skadesaker	82 786
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 421**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 543**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 323 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 826, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 887.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 390
OPAK	-26 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 111
Drift/vedlikehold VVS	-22 463
Drift/vedlikehold elektro	-159 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-353 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 778
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 470 584**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 808 759
Renovasjonsavgift	-1 104 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 913 216**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-816 100
Fjernvarme	-587 762
Andre fyringskostnader	-108 926
SUM ENERGI / FYRING	**-1 512 789**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 781
Annet driftsmateriale	-11 277
Vaktmestertjenester	-149 052
Vakthold	-360 871
Renhold ved firmaer	-589 342
Snørydding	-79 508
Gressklipping	-13 425
Andre fremmede tjenester	-121 473
Kontor- og datarekvisita	-829
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 826
Andre kontorkostnader	-1 706
Gave, fradragsberettiget	-955
Bank- og kortgebyr	-6 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 346 856**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 545
SUM FINANSINNTEKTER	**14 675**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-841
SUM FINANSKOSTNADER	**-841**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	4 273
Strøm el-bil desember 2024	19 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 273**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVQ-CFA8K-4X0QW-OWDO7-H7PDX-D2LY6

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 19:39:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVQ-CFA8K-4X0QW-OWDO7-H7PDX-D2LY6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 7637 **Selskapsnavn:** LØRENPORTEN 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Medlemskap i Løren Velforening

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Øyvind Stirø
- [ ] Reidar Schei

Medlem styret (kun 1 skal velges)

- [ ] Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jo Erling Riise
- [ ] Shpetim Halimi
- [ ] Sigmund Akselsen

Sak 10 Valgkomité

Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.

- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7637

Lørenporten 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Lørenporten 1 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 10:00 og lukker 10. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7637

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Styret har valgt å gjennomføre årsmøtet digitalt.

Årsaken til dette er at det er mer effektivt og at det fører til mer engasjement og deltagelse. Det er anbefalt å ha fysisk årsmøte hvis det er spesielt vanskelige eller omstridte saker som skal avgjøres. Dette er det ikke i år.

Styret ser frem til årsmøtet og ønsker velkommen gode innspill, spørsmål, kommentarer og stemmer. Det er viktig at du leser gjennom årsmøtepapirene i sin helhet. Vi ber deg spesielt lese styrets beretning.

Styret planlegger, som i fjor, å gjennomføre et informasjons-/beboermøte senere på året.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for styret
6. Hjertestarter
7. Videoovervåkning i bod
8. Vask av balkongrekke
9. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm
10. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenporten 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Ajla Selimic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sverre Olav Reiberg, seksjonseier i Lørenveien 59B, og Jan Nordlund, seksjonseier i Lørenveien 63A, er villige til å stille som protokollvitner.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sverre Olav Reiberg og Jan Nordlund er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7637 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer for styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 323 000. Dette er det samme som i 2023. Det utgjør ca. kr. 1 000 pr. seksjon. Dette er under snittet i sameier og borettslag med OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører.

Styrets innstilling

Styret er enig i forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

Hjertestarter

Forslag fremmet av:
Jesper Udnæseth Haug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkjøp av hjertestartere kan være med på å redde liv. Det er derfor viktig at dette er tilegnelig. Hjertestartere er enkelt å bruke i stressende sitasjoner da hjertestarteren forteller hvordan man skal gjøre det samt hvordan

gjennomføre HLR. Hjertestarter han lang varighet om mange typer har levetid opp mot 7-8 års, Det er en kostnad å invistere i dette, men det er viktig å ha i bakhode levetid den på dette.

Løren er et voksende område med mange som bor, jobber og er på besøk. Det er derfor viktig at man har utstyr tilegnelig når plutselig noen får hjertestans. Dette kan være noen i din egen familie eller venner. I tillegg kan man da registrere hjertestarteren på "norskhjertestarterregister.no" dette er for at man til en vær tid skal ha mulighet å finne en hjertestarter fort når dette trengs. Per dags dato er nærmeste inne på Løren senteret, i en sitasjon man trenger hjertestarter teller vært sekund. Dette kan bli da langt hvis du ikke er helt sikker hvor den henger.

Mange kan føle det er skummelt å bruke en hjertestarter da de ikke er vant med dette, dette er noe som man kan øve på for at man skal føle seg trygg og mestring.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Dette er et velmenende forslag, men styret har følgende innvendinger:

- Oslo er landets største by med en velfungerende ambulansetjeneste. Det vil antagelig ta like lang tid eller lengre å hente hjertestarteren enn tiden det tar å få en ambulanse på plass. Ring 113 og utfør vanlig hjerte-lunge-redning i mellomtiden.
- Hvor skal hjertestarteren henge? Det vil potensielt bli interessekonflikt om å få den plassert i sin oppgang.
- Hjertestarteren vil kunne bli utsatt for tyveri og/eller skadeverk.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.
- Styret har ikke kjennskap til hjertestarter i de andre sameiene/borettslagene i området.

Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestartere til fellesskapet for å være med på og redde liv.

Sak 7

Videoovervåkning i bod

Forslag fremmet av:
Shpetim Halimi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har det vært vurdert videoovervåkning i ved bodene mtp at det virker som det har vært problem ved flere anledninger at boder er brutt opp.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Sameiet har vært utsatt for en rekke innbrudd i bodområdene i underetasjene og innbrudd/tyverier i kjellerbodene. Styret har vurdert mange sikringstiltak, blant annet kameraovervåking i bodområdene. Argumentene mot overvåking er disse:

- Tiltaket er ressurskrevende ved at det kreves tillatelse fra Datatilsynet etter EU-regler for behandling av personopplysninger.
- Sameiet må ha noen (styret eller innleid selskap) til å behandle/håndtere systemet, en såkalt behandlingsansvarlig. Teknologiske og organisatoriske tiltak må innføres for å beskytte systemet og hindre utilsiktet eller ulovlig tilintetgjøring, tap, endring eller ikke-autorisert utlevering av eller tilgang til personopplysninger som stammer fra videoovervåking.
- Personvern og strenge GDPR-regler for merking, åpenhet, informasjon, oppbevaring, lagring, innskrenkninger i lagringsperiode, sletting, utlevering og behandling. Dette gjelder også rettigheter til innsyn, informasjon, rett til sletting og til å protestere.
- Opptaket kan kun brukes til det formål det er opprettet for.
- Tiltaket er kun forebyggende og hindrer ikke innbrudd/tyveri. Politiet kan henlegge saker selv om det finnes videoopptak. Gjerningspersoner kan skjule ansikt med maske etc. De kan også skade/sabotere kameraene. Andre sameier har installert kameraovervåking uten at det har blitt færre innbrudd.
- Det er dag dårlig/ingen internett-dekning i bodområdene.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

Alt dette tilsier at sameiet og ikke minst styret ikke bør etablere slik kameraovervåking. Dette er strengt lovregulert, fører til unødvendig mye administrasjon/merarbeid, koster mye og gir ikke nødvendigvis ønsker effekt.

Forslag til vedtak

Vedta at det blir satt opp videoovervåkning i bodene.

Sak 8

Vask av balkongrekke

Forslag fremmet av:
Trude Gjerde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei. Ønsker å få sjekket ut pris på felles vask av ballkongrekkene 1 g.pr år og om det er interessant for beboerne å få en slik prøveordning i 2024.

Det er svært møkkete nå særlig etter alt veiarbeidet i LV.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget.

Styret mener at seksjonseierne i utgangspunktet skal utføre slik vask selv. Det vil være urimelig å pålegge slik vask for de som allerede har utført det eller ønsker å utføre dette selv. Praktisk vil det også være vanskelig å få inn lift på kortveggene av blokkene i sameiet. Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pris på vask av balkongrekker for hele sameiet fra flere aktører.

Styret sender ut info om dette til alle i sameiet slik at det kan gjennomføres en avstemning om felles vask kan prøves i 2024.

Sak 9

Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm hvor sameiet har utgifter for utrykning fra Securitas. Dette beløpet blir det samme som Securitas fakturerer sameiet.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til utrykninger fra Securitas som kunne vært unngått hvis forvarsel på brannalarm hadde vært avstilt, og til vaktmester for å fjerne hensatt søppel på forskjellige steder. Dette vil være forebyggende og samtidig dekke de fleste utgifter sameiet har til unødvendige utrykninger fra Securitas.

Forslag til vedtak

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Sak 10

Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved at søppel eller andre gjenstander hensettes i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Dette gjelder der styret vet hvilken seksjon som har hensatt dette. Beløpet settes av styret basert på omfang og utgift til å fjerne dette.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til søppelhåndtering som kunne vært unngått hvis beboere ikke hadde hensatt søppel i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Vedtektsendringen vil være forebyggende og samtidig kunne dekke noen av sameiets utgifter som er forårsaket unødvendig av beboere.

Forslag til vedtak

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg. Det har vist seg vanskelig å få flere enn styreleder til å stille for 2 år.

Innstilling

Innstillingen sikrer kontinuitet. Et varamedlem slutter, en styremedlem slutter og blir varastyremedlem og et styremedlem er ny. Styret foreslår i en annen sak å velge en valgkomite, får å sikre fornying i styret på sikt.

Roller og kandidater

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

- Ajla Selimic

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Erling Riise (ny)
- Reidar Schei
- Stine Jeanette Ahlqvist

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

- Bård Olsen (ny)
- Lisbeth Rønningen

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Ragnhild Stavdal Riise

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ajla Selimic	Lørenveien 59
Styremedlem	Stine Jeanette Ahlqvist	Lørenveien 59 A
Styremedlem	Bård Olsen	Lørenveien 59 B
Styremedlem	Reidar Schei	Lørenveien 63 B
Varamedlem	Lisbeth Rønningen	Lørenveien 63 A
Varamedlem	Ragnhild Stavdal Riise	Lørenveien 59 A

Generelle opplysninger om Lørenporten 1 Sameie
Sameiet består av 295 seksjoner.
Lørenporten 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921594321, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 124 270

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

Lørenporten 1 Sameie har ingen ansatte.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6865345. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

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

Styrets beretning til årsmøtet for Lørenporten 1 Sameie, mai 2024

Kjære seksjonseiere,

I 2023 fylte sameiet 5 år og garantitiden i Lørenveien 57 – 59 gikk ut i desember måned. Lørenveien 61 – 63 har fortsatt innen året anledning til å reklamere innen garantitiden. Dette har medført en del oppfølging av styret i forbindelse med eksterne befaringer i regi av takstmann på utbedringer/endringer styret har meldt som reklamasjonssaker til utbygger, men har fått avslag på. Derfor har styret valgt å benytte et eksternt selskap, OPAK, for å gi en vurdering. Styret følger kontinuerlig opp i egne møter med utbygger ved Selvaag Bolig på reklamasjonssaker og OPAK-saker. Dette er krevende arbeid som tar mye tid og involverer mange parter.

Vi oppfattet fjorårets digitale årsmøte som en god løsning da vi fortsatt var preget av pandemi. Styret har besluttet at årsmøtet for 2024 også skal gjennomføres digitalt. De største fordelene med dette er effektivitet og involvering. Styret er åpen for et fysisk årsmøte neste år, dersom seksjonseiere ønsker dette.

Etter årsmøtet i 2023 kom vi raskt i gang med et konstituerende møte og ordinære styremøter. Styrets medlemmer beholdt stort sett hovedoppgavene sine og vi har fortsatt arbeidet med å lage arbeidsbeskrivelser for felles og lik håndtering av forskjellige typer saker. Dette mener både jeg og resten av styret har fungert bra. Noen av sakene vi har fått inn og behandlet har vært krevende og har tatt tid, mens andre har vært mindre og enklere. Styrets representanter har utført hver sine hovedoppgaver og sammen løst andre krevende oppgaver på tvers, noe vi har syntes har fungert bra.

Det er gjennomført totalt 15 styremøter inkludert regnskapsmøter siden sist årsmøte. Disse er alle referatført. Styret har også gjennomført møter med Lørenporten 2 Sameie når det har vært behov for det i saker av felles interesse. Garasjevask og snømåking er eksempler på dette. Som kjent har vi felles garasjeanlegg med Lørenporten 2 Sameie.

Lørenveien skal oppgraderes mellom Økernveien og Lørenvangen og har vært og er en byggeplass som startet ca. oktober måned 2022. Den skulle etter planen være ferdig september 2023. Arbeidet har blitt forsinket i flere runder og siste nytt er at Lørenveien skal stå ferdig juni 2024. Styret tror dessverre det vil oppstå ytterligere forsinkelser i arbeidet basert på status og fremgang i Lørenveien per dags dato. Styret har gjort en god innsats med å etablere og gjennomføre egne møter med kommunen, entreprenør og de berørte sameier, borettslag og næringer i nærheten for å få avklaringer i enkelte saker vedrørende oppgraderingen av Lørenveien.

Vi har støtt på en del utfordringer underveis og kommunen har til nå avvist våre ønsker om økonomisk kompensasjon for det merarbeid og merutgifter vi har som følge av arbeidene. Vi ser frem til at gaten blir opparbeidet med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder.

I januar måned 2024 mottok styret et brev fra Oslo kommune ved Vann og avløpsetaten (VAE) med en ekstrafakturering på til sammen ca. 3,8 mill. kr. Dette skyldes kort fortalt at siste byggetrinn (Lørenveien 61 og 63A/B) ikke var med i VAes avgiftsberegning fra innflytting i 2019. Kommunen kan kun kreve inn betaling 3 år tilbake i tid, så kravet gjaldt fra 01.01.2021 og ut 2024. Styret har løst dette med en 16 % økning av felleskostnadene gjeldende fra april 2024, samt en engangsinnbetaling på totalt 1 mill. kr. fordelt på samtlige seksjoner basert på eierbrøken i sameiet. Engangsinnbetalingen kommer sammen med fellesutgiftene for mai 2024. Styret har jobbet og jobber kontinuerlig med denne saken siden vi mottok den. Styret har holdt eget informasjonsmøte sammen med OBOS for seksjonseiere om saken. Les mer om denne saken på Vibbo.

Styret har i ettertid innhentet tilbud fra ulike leverandører på vannmålere, og fått en utregning/beregning fra kommunen om dette lønner seg. Styret vil komme med en anbefaling for denne saken på årsmøte.

Siden forrige årsmøte har styret arrangert vårdugnad, høstdugnad og en vinterdugnad. Vi er svært takknemlige og glade over all innsatsen og det gode samhold deltagelsen er et tegn på. Det har blitt lagt ned en god innsats ved våre flotte utearealer gjennom hele året. Vi ønsker å takke til alle dere som har vært med på dugnader, og ikke minst luking av bed og annet for at vi skal kunne ha et fint hageområde til enhver tid. Styret har nå gått til innkjøp av 50 stoler og 8 bord til bruk ved felles arrangementer i sameiet.

Utover dette ønsker jeg å presisere hvilke ting styret arbeider med og bruker tid på:

- Informasjon: Skriver månedsbrev hver måned med nyttig og generell informasjon, oppdatering av digitale plattformer, som eksempelvis: styrets infoskjermer og styrets informasjonsside på Vibbo, sender ut SMS, meldinger på Vibbo og e-poster til seksjonseiere og andre beboere.
- Oppfølging av heiser. Ved heisstans har styret vært raske hvor vi har forsøkt først selv å fikse problemet, alternativt å bestille service. Dette har skjedd flere ganger i løpet av året. Ved heisalarm kontakter Schneiders vaktsentral styret.
- Søppelhåndtering, spesielt i forbindelse med inn-/utflytting, samt når det har vært mye papp i ulike områder i og rundt bygget. Det har vært tilfeller med defekte låser til søppelinnkastene som styret har fulgt opp.
- Styret har gjort en god jobb med å følge opp klager og andre henvendelser, både med skriftlige e-poster, møter og oppsøkende virksomhet med bl.a. leietagere, seksjonseiere, OBOS Eiendomsforvaltning, leverandører, andre håndverkere, vaktmester, Selvaag Bolig, Oslo kommune, forsikring, Securitas og politiet.
- Brannvern; Styret har bistått i flere tilfeller når beboere ikke har klart å avstille forvarsel til alarmer. Dette har sameiet spart mye penger på ved at Securitas da ikke rykker ut. Garasjen har fortsatt et felles brannvarslingsanlegg. Styret administrerer brannvarslingsanlegget, sammen med Schindler og Lørenporten 2 Sameie, og kobler ut defekte detektorer, får seksjonseier til å sjekke disse og kobler de inn igjen, alternativt bestiller ny.

- Ventilasjon; Styret har fulgt opp årlige kontroller av systemet. Vi har også hatt mange timers arbeid og kommunikasjon med flere leverandøren grunnet en kald vinter. Dette har vi nå fått løst. Styret har befart alle leiligheter i Lørenveien 61 etter klage på ventilasjonen. Det viste seg at alt var i orden og ingen endringer var utført.
- Adgangskontrollsystem; styret har gjort et godt stykke arbeid med administrering, kode brikker og bestilt nøkler til beboere. Mye tid har gått til reklamasjon av dårlige brikker. Styret har jevnt over vært raske med å lage nye brikker eller kodet om defekte brikker når noen har ønsket dette.
- Innbruddsikring; styret har fulgt opp vedtak fra årsmøte 2023 ved, i tillegg til det som er gjort med adgangskontrollsystemet, å vurdere nye tiltak. Vi har hentet inn flere tilbud på ytterligere sikring av dører og bestilt ekstra vaktrunder fra Securitas.
- Reklamasjoner: Styret har fulgt opp mange reklamasjoner i fellesområdene. Det har vært lekkasjer, branntetting, dører, låser, dørpumper, gelender, takplater, lysstoffrør og spotter. Styret har hatt jevnlige møter med Selvaag Bolig. Vi ser at det har blitt bedre over tid.
- Garasjen; Vedlikehold blir fulgt opp med både vask og rydding av garasje. Styret administrerer tilgang til garasjen via egen app.
- Ladeløsning; styret setter prisen på lading av el-/hybridbil og administrerer tilgang til ladeboksene. Styret bistår beboere sammen med Current/Meshcraft og elektriker Ø. Wiig ved feil og når sikringer går.
- Fellesområder; Styret har, i samarbeid med vaktmester, fulgt opp drift og vedlikehold inkludert halvårsvask av fellesområder, samt tatt jevne runder og utført eventuelle utbedringer.
- Søppelhåndtering; styret har fulgt opp drift av søppelinnkast. Det har vært noe feil på disse som har blitt fulgt opp. Fortsatt er det beboere som setter søppel, inkludert glass, elektrisk utstyr, møbler, papp, etc., utenfor innkastene. Sameiet bruker mye ressurser på å fjerne dette, bl.a. ved at vaktmester gjør det i tillegg til styret.
- Styret følger opp forsikringssaker ifm. f.eks. vannlekkasjer og innbrudd.
- Jevnlige møter med andre samarbeidspartnere.
- Fått på plass en driftsavtale med Lørenporten Torg (mellom Parallell og Lørenveien 69). Dette var vi pålagt jf. prosjektet Lørenporten og Selvaag Boligs avtale med kommunen. Avtalen er inngått med Lørenporten 2 Sameie og Lørenveien Næring.
- Vi opplever fortsatt at våre leverandører og samarbeidspartnere har levert høy kvalitet til konkurransedyktige priser. Dette vil vi fremdeles jobbe med i tiden fremover.

Løren, 29.03.2024

Ajla Selimic

Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving strøm el-bil. Innkreving av strøm el-bil gjøres i forhold til faktisk forbruk av strøm i garasjen.
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energipriser.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 200 449.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. I tillegg er det hensyntatt kostnadsøkning grunnet oppjustert areal for eiendommen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenporten 1 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24 samt økning av felleskostnadene med 16% fra 1.4.24. I tillegg er det budsjettert med kapitalinnkreving kr 991 081 fra 1.5.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: BE47K-TTNHS-Q1Y6L-5SAQX-3Y736-7DLBI

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BE47K-TTNHS-Q1Y6L-5SAQX-3Y736-7DLBI

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 691 973	8 385 318	8 782 000	10 940 081
Ladeinntekter EL-bil		366 357	147 857	70 000	350 000
Andre inntekter	3	53 197	49 020	50 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 111 526**	**8 582 195**	**8 902 000**	**11 352 081**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 543	-45 543	-45 543	-45 543
Styrehonorar	5	-323 000	-323 000	-323 000	-323 000
Revisjonshonorar	6	-24 864	-25 868	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-347 700	-334 280	-343 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-72 049	-17 673	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 390 262	-1 522 154	-1 191 000	-1 354 999
Forsikringer		-505 494	-502 417	-550 000	-325 000
Kommunale avgifter	9	-1 884 784	-1 603 193	-1 882 000	-4 911 000
Energi/fyring	10	-1 385 478	-1 679 512	-1 510 000	-1 510 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 616 161	-1 604 341	-1 705 000	-1 482 150
Andre driftskostnader	11	-1 251 979	-1 069 134	-1 179 000	-1 239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 847 314**	**-8 727 115**	**-8 820 543**	**-11 649 692**
DRIFTSRESULTAT		**264 212**	**-144 919**	**81 457**	**- 297 611**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 507	11 047	0	0
Finanskostnader	13	-449	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 058**	**11 047**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**287 269**	**-133 873**	**81 457**	**- 297 611**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		287 269	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-133 873		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 246	3 434
Kundefordringer	14	0	14 282
Forskuddsbetalte kostnader		655 814	688 992
Andre kortsiktige fordringer	15	35 536	54 587
Driftskonto OBOS-banken		1 686 929	271 009
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80	0
Sparekonto OBOS-banken		332 456	1 315 349
SUM OMLØPSMIDLER		**2 717 061**	**2 347 653**
SUM EIENDELER		**2 717 061**	**2 347 653**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 200 449	1 913 180
SUM EGENKAPITAL		**2 200 449**	**1 913 180**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 983	120 262
Leverandørgjeld		402 629	314 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**516 612**	**434 473**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 717 061**	**2 347 653**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 02.04.2024

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Ajla Selimic/s/ Bård Olsen/s/ Reidar Schei/s/ Stine Jeanette Ahlqvist/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 861 852
Kabel-TV	944 658
Bredbånd	560 274
Garasjeleie	301 464
Bod	16 165
Takparsell	7 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 691 973**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 002
Annonser på infoskjerm	31 500
Erstatning skadeverk	6 000
Regnskapskorrigeringer	50
Kjøp av materiell	3 000
Salg av nøkkelbrikker	417
Salg av nøkkelbrikker	6 840
Erstatning planter	2 388
SUM ANDRE INNTEKTER	**53 197**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 543**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 323 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og servering på styremøter for kr 4 840, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 864.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-58 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 611
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 049**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-186 516
Drift/vedlikehold VVS	-145 288
Drift/vedlikehold elektro	-143 159
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-241 139
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-167 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-190 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 524
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 789
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 390 262**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-871 521
Renovasjonsavgift	-1 013 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 884 784**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-875 410
Fjernvarme	-510 068
SUM ENERGI / FYRING	**-1 385 478**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 651
Verktøy og redskaper	-227
Driftsmateriell	-1 817
Lyspærer og sikringer	-12 923
Vaktmestertjenester	-142 224
Vakthold	-319 985
Renhold ved firmaer	-616 439
Snørydding	-80 187
Andre fremmede tjenester	-28 126
Trykksaker	-72
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 840
Andre kontorkostnader	-11 453
Telefon, annet	-7 440
Porto	-40
Gaver	-1 599
Bank- og kortgebyr	-6 744
Velferdskostnader	-6 212
Avsetning tap på fordringer	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 251 979**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 483
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 187
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	837
SUM FINANSINNTEKTER	**23 507**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-449
SUM FINANSKOSTNADER	**-449**

NOTE: 14

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	6 000
Tap på krav	-6 000
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember	33 729
Purregebyr innbet.service	35
Viderefakturerte fakturaer	1 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 536**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.24
Selskapsnummer: 7637 **Selskapsnavn:** Lørenporten 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Ajla Selimic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sverre Olav Reiberg og Jan Nordlund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer for styret

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Hjertestarter

Innkjøp av hjertestartere til fellesskapet for å være med på og redde liv.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Videoovervåkning i bod

Vedta at det blir satt opp videoovervåkning i bodene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vask av balkongrekke

Styret innhenter pris på vask av balkongrekker for hele sameiet fra flere aktører.
Styret sender ut info om dette til alle i sameiet slik at det kan gjennomføres en avstemning om felles vask kan prøves i 2024.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ajla Selimic

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Jo Erling Riise (ny)
- [ ] Reidar Schei
- [ ] Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bård Olsen (ny)
- [ ] Lisbeth Rønningen

Sak 12 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- [ ] Ragnhild Stavdal Riise

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lørenporten 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 921594321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 10:00 til 10. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ajla Selimic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Sverre Olav Reiberg, seksjonseier i Lørenveien 59B, og Jan Nordlund, seksjonseier i Lørenveien 63A, er villige til å stille som protokollvitner.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget til protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Olav Reiberg og Jan Nordlund er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer for styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 323 000. Dette er det samme som i 2023. Det utgjør ca. kr. 1 000 pr. seksjon. Dette er under snittet i sameier og borettslag med OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører. Ellers vises det til styrets årsberetning.

Styrets innstilling
Styret er enig i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Hjertestarter

Fremmet av: Jesper Udnæseth Haug

Innkjøp av hjertestartere kan være med på å redde liv. Det er derfor viktig at dette er tilegnelig. Hjertestartere er enkelt å bruke i stressende sitasjoner da hjertestarteren forteller hvordan man skal gjøre det samt hvordan gjennomføre HLR. Hjertestarter han lang varighet om mange typer har levetid opp mot 7-8 års, Det er en kostnad å invistere i dette, men det er viktig å ha i bakhode levetid den på dette.

Løren er et voksende område med mange som bor, jobber og er på besøk. Det er derfor viktig at man har utstyr tilegnelig når plutselig noen får hjertestans. Dette kan være noen i din egen familie eller venner. I tillegg kan man da registrere hjertestarteren på "norskhjertestarterregister.no" dette er for at man til en vær tid skal ha mulighet å finne en hjertestarter fort når dette trengs. Per dags dato er nærmeste inne på Løren senteret, i en sitasjon man trenger hjertestarter teller vært sekund. Dette kan bli da langt hvis du ikke er helt sikker hvor den henger.

Mange kan føle det er skummelt å bruke en hjertestarter da de ikke er vant med dette, dette er noe som man kan øve på for at man skal føle seg trygg og mestring.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget.

Dette er et velmenende forslag, men styret har følgende innvendinger:

- Oslo er landets største by med en velfungerende ambulansetjeneste. Det vil antagelig ta like lang tid eller lengre å hente hjertestarteren enn tiden det tar å få en ambulanse på plass. Ring 113 og utfør vanlig hjerte-lunge-redning i mellomtiden.
- Hvor skal hjertestarteren henge? Det vil potensielt bli interessekonflikt om å få den plassert i sin oppgang. Hvis hjertestarteren henger i en oppgang, vil det sikkerhetsmessig være problematisk at alle beboere skal ha tilgang.
- Hjertestarteren vil kunne bli utsatt for tyveri og/eller skadeverk.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.
- Styret har ikke kjennskap til hjertestarter i de andre sameiene/borettslagene i området.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Videoovervåkning i bod

Fremmet av: Shpetim Halimi

Har det vært vurdert videoovervåkning i ved bodene mtp at det virker som det har vært problem ved flere anledninger at boder er brutt opp.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget.

Sameiet har vært utsatt for en rekke innbrudd i bodområdene i underetasjene og innbrudd/tyverier i kjellerbodene. Styret har vurdert mange sikringstiltak, blant annet kameraovervåking i bodområdene. Argumentene mot overvåking er disse:

- Tiltaket er ressurskrevende ved at det kreves tillatelse fra Datatilsynet etter EU-regler for behandling av personopplysninger.
- Sameiet må ha noen (styret eller innleid selskap) til å behandle/håndtere systemet, en såkalt behandlingsansvarlig. Teknologiske og organisatoriske tiltak må innføres for å beskytte systemet og hindre utilsiktet eller ulovlig tilintetgjøring, tap, endring eller ikke-autorisert utlevering av eller tilgang til personopplysninger som stammer fra videoovervåking.
- Personvern og strenge GDPR-regler for merking, åpenhet, informasjon, oppbevaring, lagring, innskrenkninger i lagringsperiode, sletting, utlevering og behandling. Dette gjelder også rettigheter til innsyn, informasjon, rett til sletting og til å protestere. Det må lages egen avviksrutine.
- Opptaket kan kun brukes til det formål det er opprettet for.

- Tiltaket er kun forebyggende og hindrer ikke innbrudd/tyveri. Politiet kan henlegge saker selv om det finnes videoopptak. Gjerningspersoner kan skjule ansikt med maske etc. De kan også skade/sabotere kameraene. Andre sameier har installert kameraovervåking uten at det har blitt færre innbrudd.
- Det er dag dårlig/ingen internett-dekning i bodområdene.
- Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

Alt dette tilsier at sameiet og ikke minst styret ikke bør etablere slik kameraovervåking. Dette er strengt lovregulert, fører til unødvendig mye administrasjon/merarbeid, koster mye og gir ikke nødvendigvis ønsker effekt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vask av balkongrekke

Fremmet av: Trude Gjerde

Hei. Ønsker å få sjekket ut pris på felles vask av ballkongrekkene 1 g.pr år og om det er interessant for beboerne å få en slik prøveordning i 2024.

Det er svært møkkete nå særlig etter alt veiarbeidet i LV.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget.

Styret mener at seksjonseierne i utgangspunktet skal utføre slik vask selv. Det vil være urimelig å pålegge slik vask for de som allerede har utført det eller ønsker å utføre dette selv. Praktisk vil det også være vanskelig å få inn lift på kortveggene av blokkene i sameiet. Sameiets økonomiske situasjon tilsier heller ikke at vi skal bruke penger på dette nå.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved ikke avstilt forvarsel til brannalarm hvor sameiet har utgifter for utrykning fra Securitas. Dette beløpet blir det samme som Securitas fakturerer sameiet.

Styrets innstilling
Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til utrykninger fra Securitas som kunne vært unngått hvis forvarsel på brannalarm hadde vært avstilt. Dette vil være forebyggende og samtidig dekke de fleste utgifter sameiet har til unødvendige utrykninger fra Securitas.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Vedtektsendring - seksjonseiers plikt til å dekke sameiets utgifter til søppelhåndtering

Styret ønsker å få inn i vedtektene at seksjonseiere må dekke utgifter sameiet har ved at søppel eller andre gjenstander hensettes i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Dette gjelder der styret vet hvilken seksjon som har hensatt dette. Beløpet settes av styret basert på omfang og utgift til å fjerne dette.

Styrets innstilling
Styret er for forslaget.

Sameiet har årlig utgifter til søppelhåndtering som kunne vært unngått hvis beboere ikke hadde hensatt søppel i fellesområder/uteareal/ved søppelinnkast. Vedtektsendringen vil være forebyggende og samtidig kunne dekke noen av sameiets utgifter som er forårsaket unødvendig av beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg. Det har vist seg vanskelig å få flere enn styreleder til å stille for 2 år.

Innstilling
Innstillingen sikrer kontinuitet. Et varamedlem slutter, en styremedlem slutter og blir varastyremedlem og et styremedlem er ny. Styret foreslår i en annen sak å velge en valgkomite, får å sikre fornying i styret på sikt.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ajla Selimic (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ajla Selimic

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stine Jeanette Ahlqvist (59 stemmer)
Jo Erling Riise (ny) (57 stemmer)
Reidar Schei (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Jeanette Ahlqvist
Jo Erling Riise (ny)
Reidar Schei

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bård Olsen (ny) (54 stemmer)
Lisbeth Rønningen (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bård Olsen (ny)
Lisbeth Rønningen

12. Valgkomite

Oppgaven til valgkomiteen er å finne kandidater til verv i styret til sameiet. Vi har ikke hatt en slik komite tidligere. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste års årsmøte.

Innstilling

Styret ønsker å etablere en valgkomite i sameiet. Ragnhild har bred erfaring etter å ha bodd her siden 2018 og vært med i styret som ordinært styremedlem og varastyremedlem siden da.

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Stavdal Riise (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Stavdal Riise

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 1 Sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 4.6.19

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

§1. Hensikt

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

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt mellom kl 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

§3. Orden i fellesområdene

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

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

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør

§6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

§12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer men alminnelig flertall av de avgitte stemmer

.

Vedtekter for
Lørenporten 1 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
endret av årsmøtet 14.4.21
Endret på årsmøtet 7.5.2024

§ 1
Eiendommen – formål

Lørenporten 1 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr.270 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 286 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”), 1 næringsseksjon parkering seksjon 287, 28 næringsseksjoner, seksjon 288-315 (boder), 8 næringsseksjoner (hageparseller), seksjon 316-323.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Næringsseksjon 287 har en teller i sameierbrøk på 159 (tilsvarende antall p-plasser), næringsseksjon 288-315 har teller i sameierbrøk lik 1. Næringsseksjon 316-323 har teller i sameierbrøk lik 2.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Næringsseksjon 288-315 (boder) og næringsseksjon 316-323 (hageparseller) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet Lørenporten 1

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.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak
Det tas forbehold om at Utbygger på vegne av sameiet kan inngå avtale med Otovo AS («Selskapet») eller andre om levering av ferdigprodusert elektrisitet levert fra Otovo AS. Elektrisiteten produseres av Solcelleanlegg montert på sameiets tak. Selskapet skal prosjektere, bygge og installere solcelleanlegg på sameiets tak , samt koble dette til sameiets strømnett. Sameiet plikter å stille areal til rådighet for Selskapets solcelleanlegg med tilhørende installasjonsmateriell, ledninger og annet materiell som benyttes i leveringen av solenergi. Areal skal disponeres vederlagsfritt av Selskapet.

Sameiet forplikter seg til å kjøpe strømmen som produseres i dette anlegget til de betingelser som er angitt i Strømkjøpsavtale. Avtaleperiode er 25 år og sameiet kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Nærmere beskrivelse av leveringsforpliktelser, priser, drifts- og vedlikeholdsansvar, reklamasjon og oppsigelse mv. følger av Strømkjøpsavtale og standardvilkår til denne, som er lagt ved som Vedlegg 2 til sameiets vedtekter.

§ 5
Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, oppsetting av levegger, platting etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag, jfr § 22.

Næringsseksjoner 288-315 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 288-323.

Næringsseksjon 316-323 (hageparseller) skal betale kr 100 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 316-323.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Erstatningsansvar

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

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

.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

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

§ 14
Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Tidspunkt for årsmøtet
(3) 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.

(4) 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.

Innkalling til årsmøte
(5) 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.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(7) 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.

.

(8) 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).

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

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Hvem kan delta i årsmøtet
(12) 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(14) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
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.

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

(16) 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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

§ 15
Avstemming flertallskrav

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. 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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(3) 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.

(4) Hvis tiltakene 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.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(5) 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 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.

§ 16
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.

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

.

§ 18
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§21
Dekning av andre direkte kostnader

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere

§ 22
Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

.

Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

§ 23
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Lørenporten ” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 440oliger med 1 eller flere næringssekjsoner. Lørenporten tirnn 1 er planlagt utbygd med 148 boliger, 1 eller flere næringsseksjoner og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA/ Selvaag Boilg Lørenporten AS, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Det vil bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivaretakelse av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Lørenporten” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lørenporten.

ooOoo

.

VEDTEKTER

for

Lørenporten Garasjesameie

fastsatt på årsmøte 4.04.2022

Gnr. 124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Lørenporten Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr.124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Lørenporten 1 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 159 til sammen 159/159.

3 Formål
Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 287, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, være aktpågivende og varsom, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere en bil pr. parkeringsplass.

Motorsykkel/moped må ikke parkeres slik ved egen parkeringsplass at den er til hinder for andre parkeringsplasser. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerking.

Det er 7 oppmerkede MC/moped plasser ved inngangen til 63A og ved midtsøylen ved garasjenedkjøringen. Disse brukes etter egne regler satt av styret. Se Vibbo for informasjon.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 15.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie, 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) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Lørenporten 1 Sameies vedtekter eller husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner
Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lørenporten" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 287 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Lørenporten 1 Sameie, styret i Lørenporten Garasjesameiet eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører, eller til seksjonseiere i Lørenporten 2 Sameie.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Lørenporten 1 Sameie evt. styret i Lørenporten Garasjesameie når som helst senere kreve at andelseiers vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. 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.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Utleie av garasjeplass
Garasjeplasser kan kun leies ut til seksjonseiere, beboere eller leietagere i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

§ 8 Åpning av garasjeport
En eier av garasjeandel har rett til å registrere inntil 4 personer for åpning av garasjeport med mobil. Bytte av mobilnummer kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

Det kan maksimalt registreres 2 biler pr. garasjeandel for åpning av garasjeport med skiltgjenkjenning. Bytte av registrert skilt kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

§ 9 Hensetting av gjenstander og søppel
Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander av noe slag, inkludert søppel på parkeringsplassene eller i garasjen.

§ 10 Ordinært sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

a) Styrets årsberetning

b) Styrets regnskap for foregående kalenderår

c) Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 12 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 17.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 Styret
Sameiet skal ha et styre. Styret i Lørenporten 1 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjonen), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 15 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 16 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 17 Felleskostnader og regnskap
Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g) Garasjeport
h) GSM-key el. tilsvarende
i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j) Oppmerking av p-plasser
k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Lørenporten 1 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 158 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 158.

Lørenporten Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Lørenporten 1 Sameie. Se også vedtektene for Lørenporten 1 Sameie.

§ 18 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

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

§ 20 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 21 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Fra Lørenporten 1 Sameies vedtekter

§ 21 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr. 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr. 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1s regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

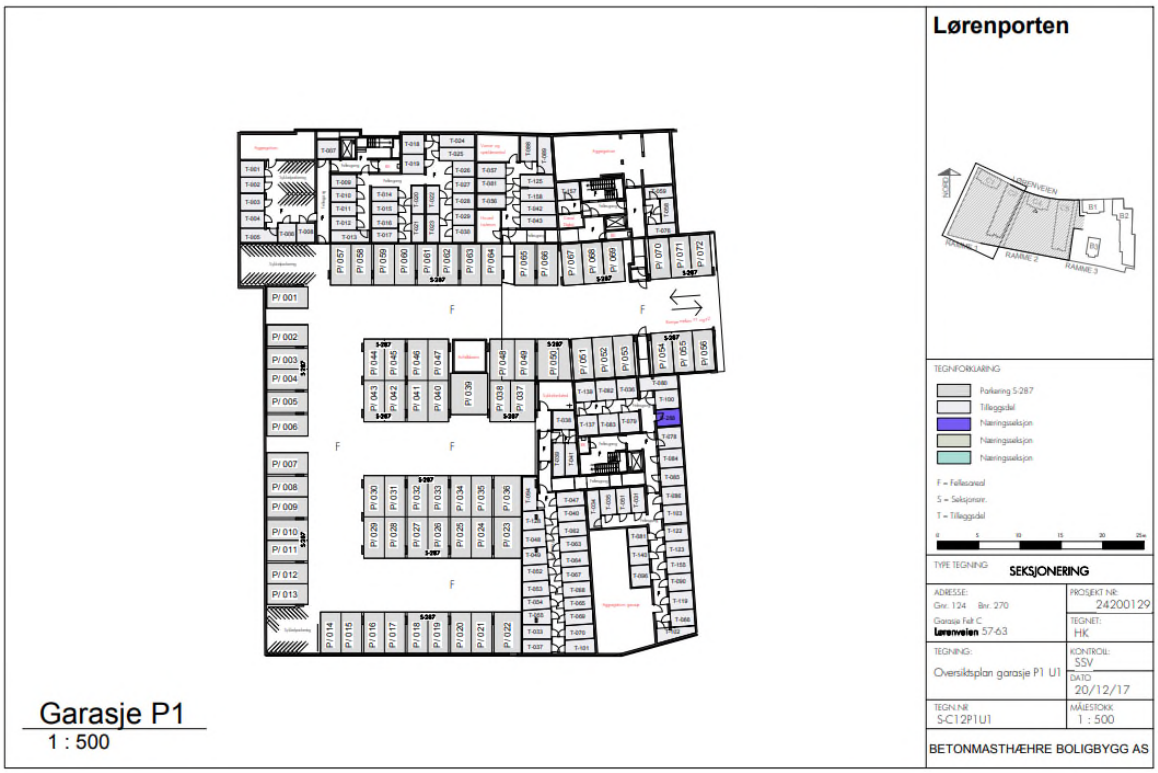
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

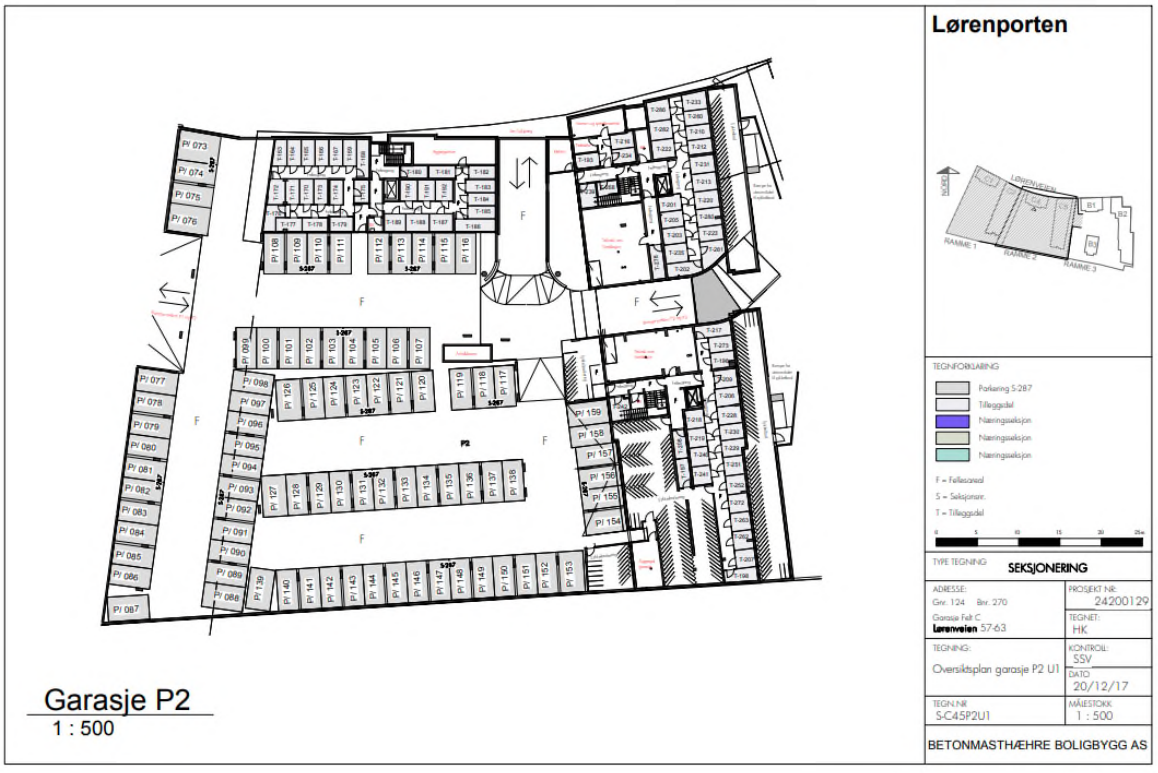
Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

Vedlegg 1

P1 tilsvarer byggetrinn 1 (BT1) og P2 tilsvarer byggetrinn 2 (BT2)



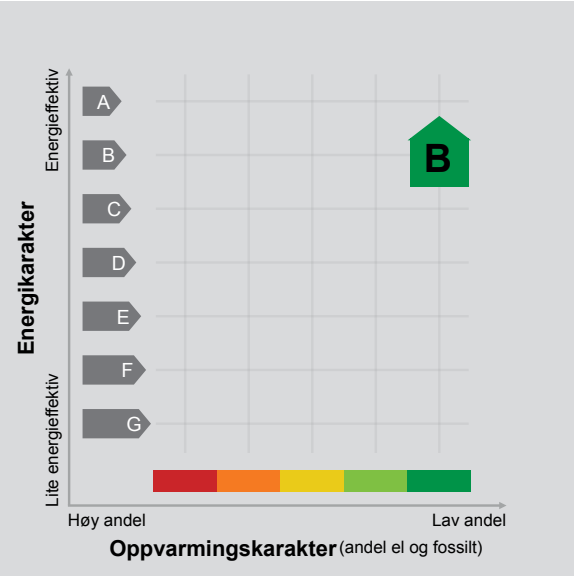
Vedlegg 8 av 51



Vedlegg 10 av 51

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenveien 59A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	121
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300558915
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-98805
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lørenveien 59A	300558915	H0603	121	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	256,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.1.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 099 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 541 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 099 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 674 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 425 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 099 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,5 %

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2021
TOVE C. HÆREID	201601428 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	LØRENVEIEN 57 - 59	Eiendom:	124/270/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 57 - 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av boliger - Hus C1 og C2, mottatt 10.03.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (PBL.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktig endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201601428			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2.-7. etasje, hus C1	24100132 A C1-2-7	28.01.2016	1/32
Plan 8. etasje, hus C1	24100132 A C1-1-8	28.01.2016	1/33
Takplan, hus C1	24100132 A C1-1-9	28.01.2016	1/34
Avkjøringsplan	U 805	20.01.2016	10/2
Plan 1 etasje	C1-1-1	28.01.2016	11/2

Snitt A-A - Hus C1 og C2	A-C1/C2-2	20.09.2016	17/14
Fasade øst, vest og syd - Hus C1	A-C1-3	20.09.2016	17/17
Situasjonsplan	U 800	08.01.2016	24/12
Situasjonsplan 2	U 801	13.10.2016	24/13
Plan 8 og 9	A-C2-1-7-8	10.10.2016	24/15
Fasade nord	A-C1-C2-3	10.10.2016	24/21
Fasade øst	A-C2-32	10.10.2016	24/22
Fasade syd	A-C2-33	10.10.2016	24/23
Fasade vest	A-C2-31	10.10.2016	24/24
Utomhusplan	U 601	24.09.2018	77/7
Plan U1 del 1 garasje	DF-C121U11	03.10.2018	77/8
Plan U1 del 2 garasje	DF-C121U12	03.10.2018	77/9
Plan U2 del 1 garasje	DF-C121U21	06.06.2019	77/10
Plan U2 del 2 garasje	DF-C121U22	06.06.2019	77/11
Snitt A, B og C	DF-C122U01	10.03.2018	77/12
Snitt D og E	DF-C122U02	10.03.2018	77/13
Plan 2 del 2	DF-C21022	24.09.2018	77/14
Plan 6 del 1	DF-C21061	24.09.2018	77/15
Plan 10	DF-C21110	24.09.2018	77/16
Plan 2 - Del 1	DF-C21021	24.09.2018	80/3
Plan 6 - Del 2	DF-C21062	24.09.2018	80/4
Plan 3 - Del 1	DF-C21031	24.09.2018	82/2
Plan 3 - Del 2	DF-C21032	29.04.2018	82/3
Plan 4 - Del 1	DF-C21041	24.09.2018	82/4
Plan 4 - Del 2	DF-C21042	24.09.2018	82/5
Plan 5 - Del 1	DF-C21051	24.09.2018	82/6
Plan 5 - Del 2	DF-C21052	24.09.2018	82/7
Plan 7 - Del 1	DF-C21071	24.09.2018	82/8
Plan 7 - Del 2	DF-C21072	24.09.2018	82/9
Takplan	DF-C21111	21.04.2021	82/10

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn

Vi har ferdigbehandlet sluttrapporten for forurenset grunn datert 21.08.2018. Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til våre krav i godkjenningsvedtaket datert 19.01.2017. Sluttrapporten er ferdigbehandlet.

Klagefristen er tre uker

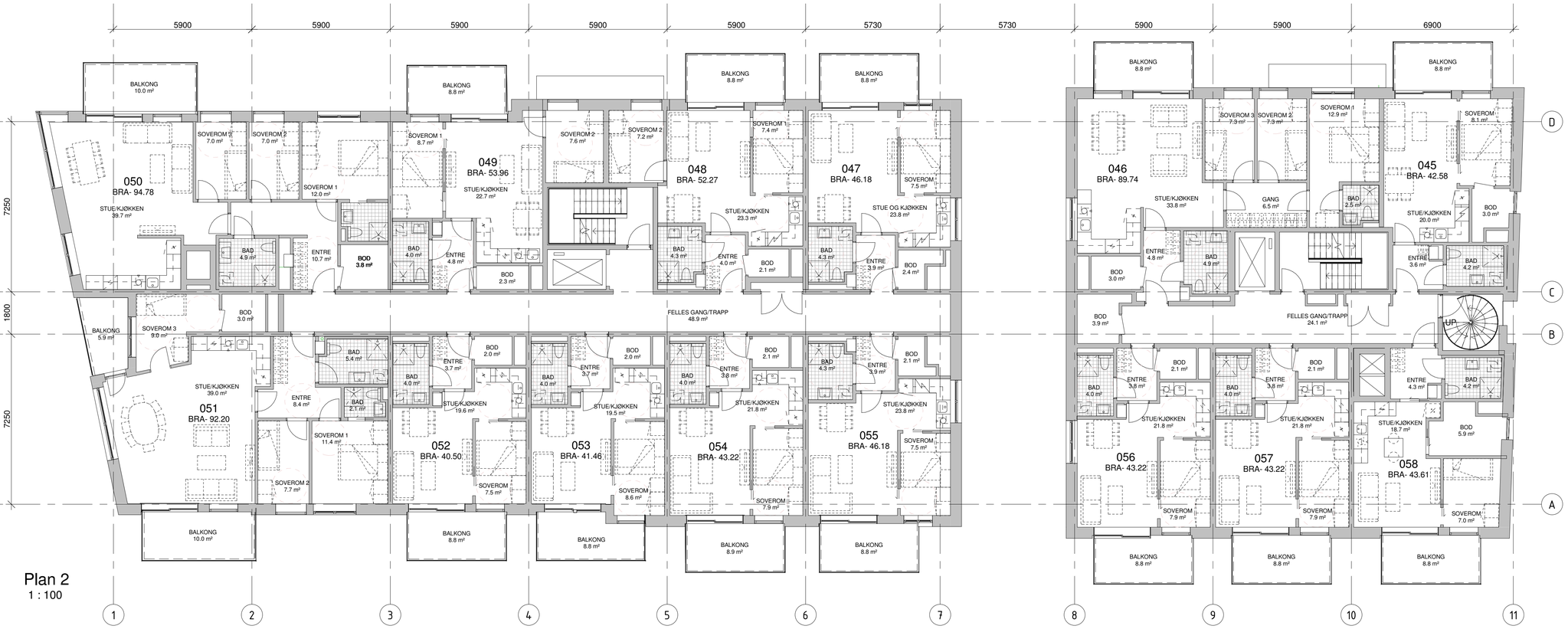
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

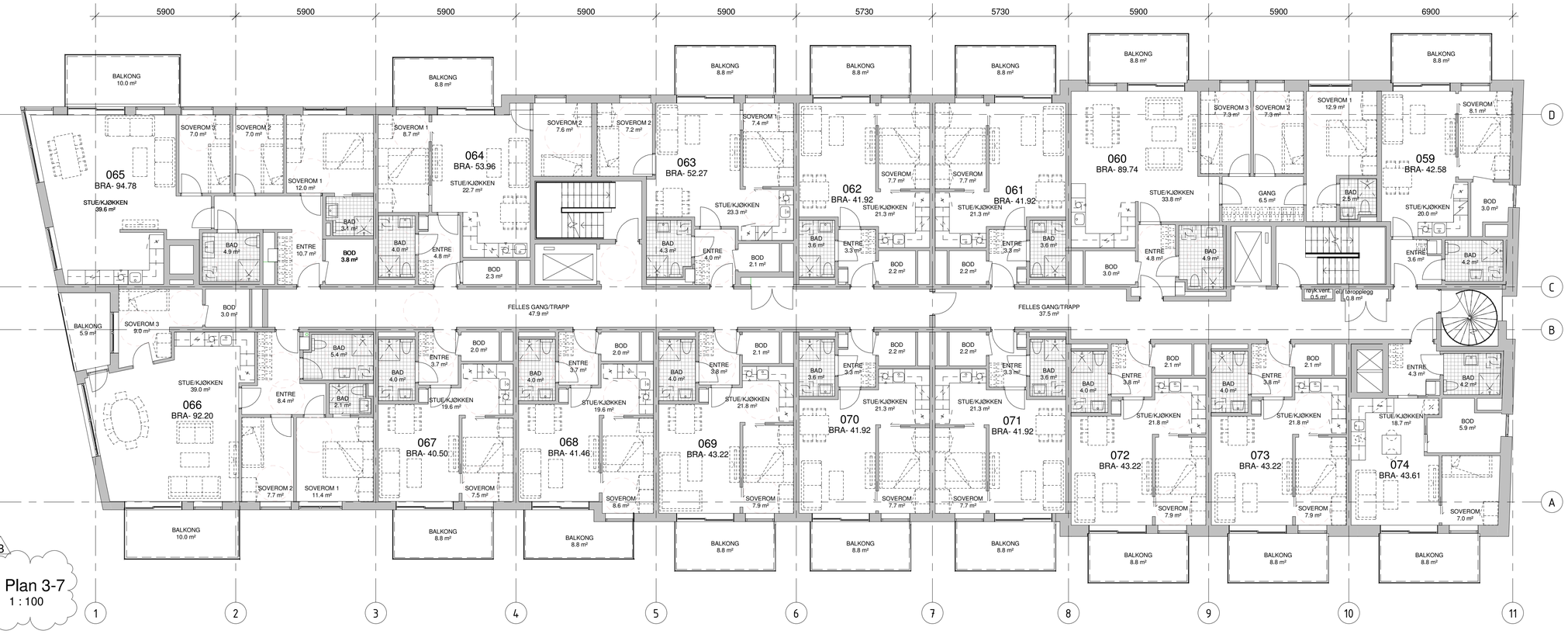
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.08.2021 av:

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund – enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100132	A-C2-1-2-3-6	B

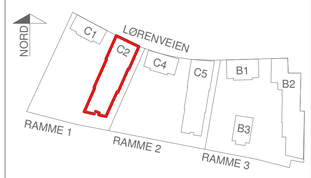


Plan 2
1 : 100



Plan 3-7
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	10.10.16	Søknad om dispensasjon	JN	SSV
A	20.09.16	Søknad om endring av gitt tillatelse 20.05.16	JN	SSV



BETONMAST

Prosjekterende
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tegningsstatus

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
LØRENVEIEN 57-63

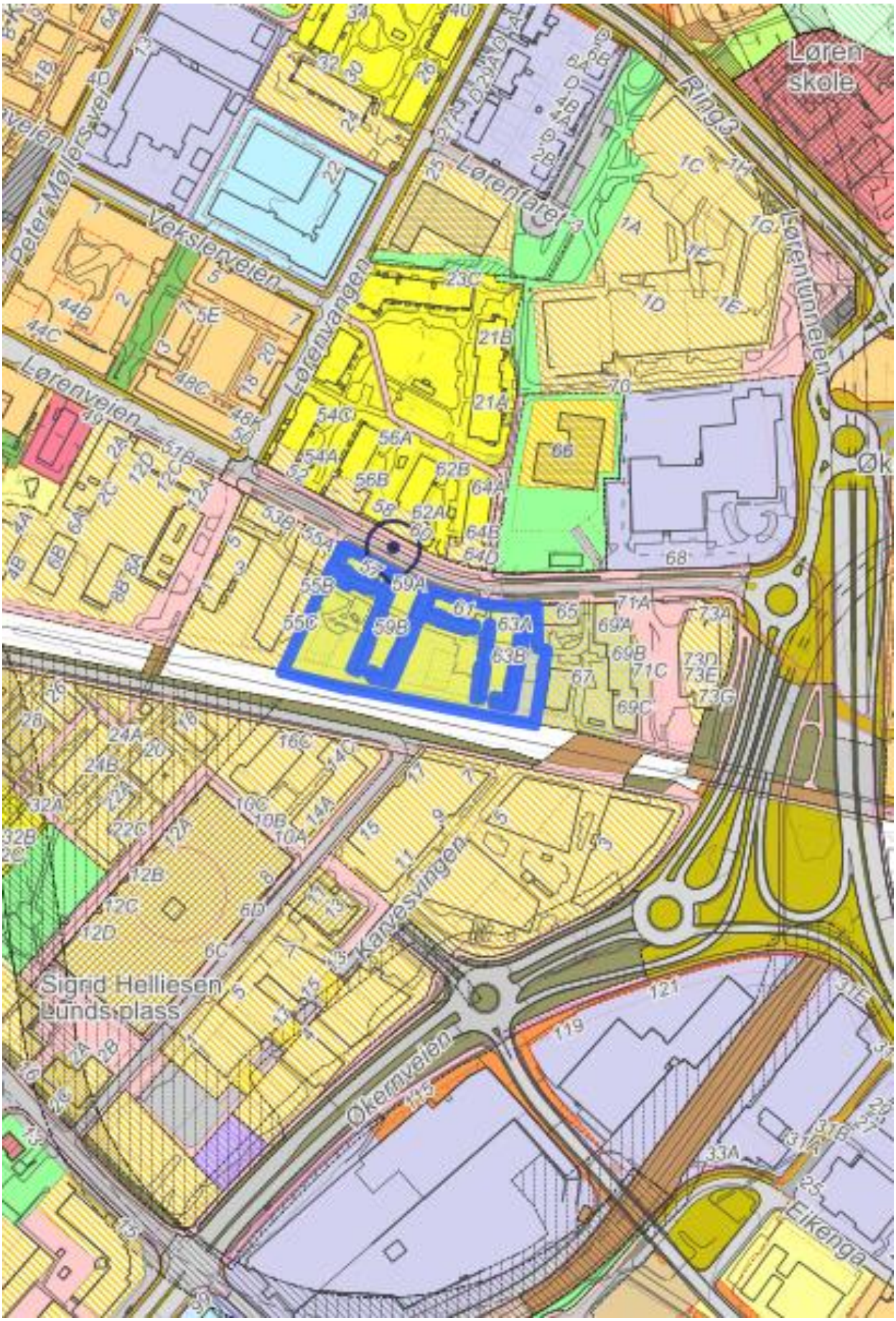
FELT	HUS	GÅRDS NR	BRUKS NR
C	C2	124	34

TEGNING OMFATTER
PLAN 2 og 3-7 ETG
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100 (A1)	22.01.16	KB	SSV

PROSJEKT NR	TEGNING NR	REV
24100132	A-C2-1-2-3-6	B

C:\Users\kjebo\Documents\C2_ramme_kjebo.rvt
11.10.2016 09:45:32


Løren skole
Ring 3
Lørenfaret
Lørentunnelen
Lørenvangen
Lørenveien
Vekslerveien
Peter Møllers vei
Økernveien
Karvesvingen
Sigrid Helliesen Lundsplass
Eikenga

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Lørenveien 59A

Nabolaget Løren - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Løren T Linje 4B	6 min 0.4 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	18 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	26 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	10 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	13 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Kuben videregående skole	19 min
Valle Hovin videregående skole	24 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

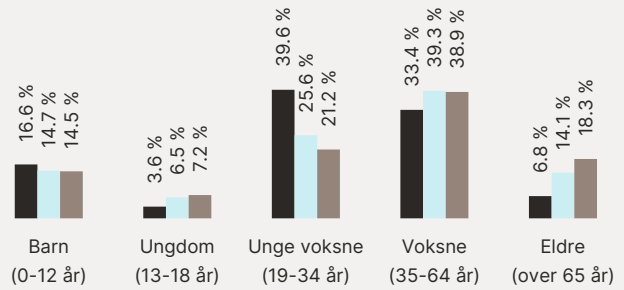
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 ... 80 barn	2 min 0.2 km
Gregers barnehage	2 min
Espira Gartnerløkka barnehage (1-5 ... 120 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Løren Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Løren	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

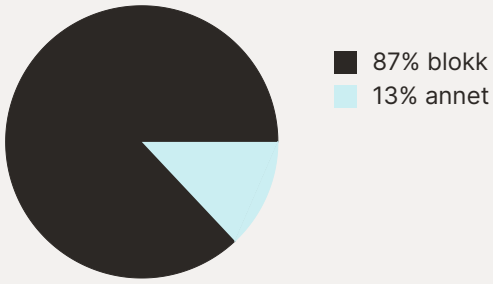
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Refstad. Roseveien ballplass. Ballspill	9 min 0.7 km
Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	6 min

Boligmasse



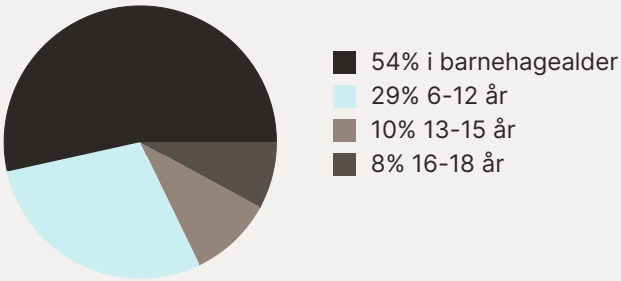
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

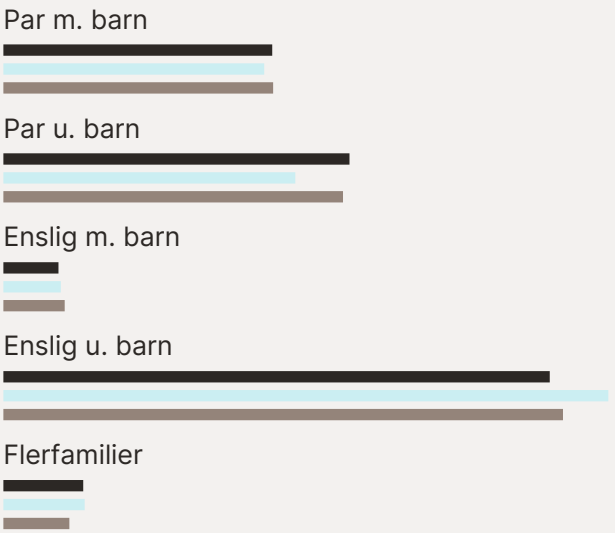
Varer/Tjenester

Løren Torg	4 min
Apotek 1 Løren Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025