

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gildevangen 10 A, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 134, snr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 13722-3052

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduet på det største soverommet er sidehengslet med vippefunksjon. Brannsertifisert vindu på det minste soverommet (fastkarm). Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2015 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende betonggulv. Balkongen er på ca. 13 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

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

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører i gangen og til det største soverommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene og lekkasjestopper. Bod: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Det er montert lekkasjestoppere i skapet. Bad: Rørskap i himling med samlestocker og stoppekraner. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

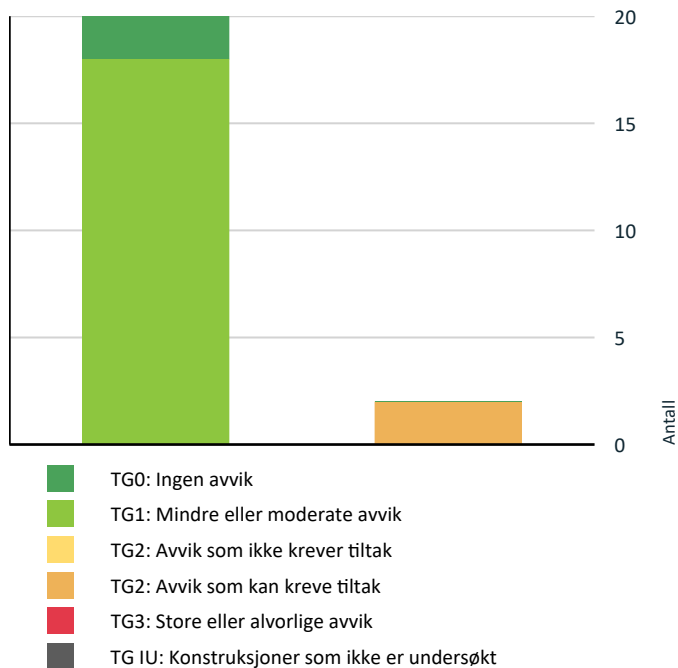
- Det foreligger ikke tegninger

Det ligger ikke byggetegninger i kommunens elektroniske arkiv. Ytterligere undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i terammer. Vinduet på det største soverommet er sidehengslet med vippefunksjon. Brannsertifisert vindu på det minste soverommet (fastkarm). Fastkarmsvindu i stuen.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2015 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har platting i tre og underliggende betonggulv. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 126 cm. Balkongen er på ca. 13 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Eier opplyser at plattingen skal rengjøres og overflatebehandles i regi av sameiet i løpet av våren/sommeren.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i gangen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 7 mm. gjennom hele soverommet og ca. 3 mm. på to meters lengde i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedører i gangen og til det største soverommet.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

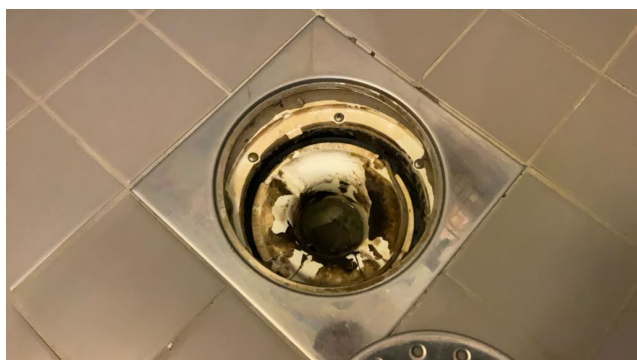
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påbegynnende delaminering av servantskap. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slipe, male hvis mulig. Alternativt bytte skap.



Påbegynnende delaminering på servantskap.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er fra byggeår. Oppvaskmaskinen er byttet i 2024.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren er byttet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Rørstusser trukket ut av vegg i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene og lekkasjestopper. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Det er montert lekkasjestoppere i skapet. Bad: Rørskap i himling med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket.



Rørskap i himling.



Rørskap i boden.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Byggeår.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leilighet i 2016. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifisering.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

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

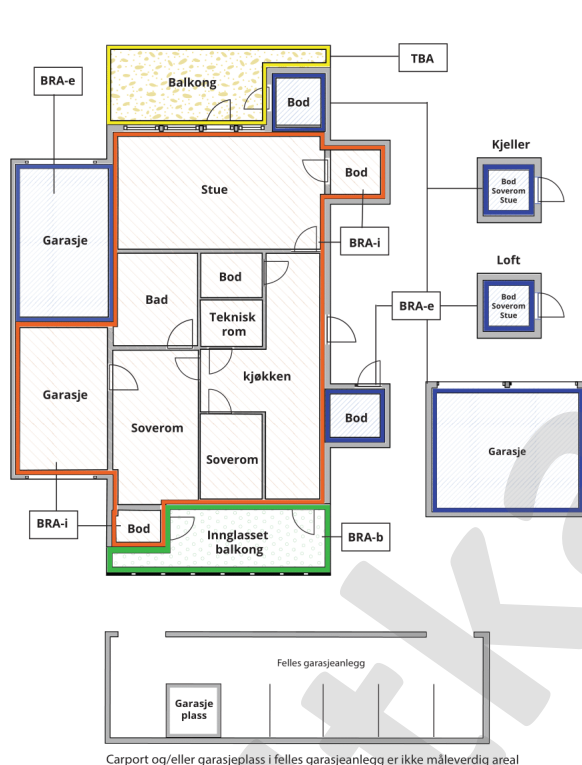
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	13
Kjeller		10		10	
SUM	51	10			13
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, gang, kjøkken, 2 soverom, stue, kott, garderobe		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen. Ca. 220 cm. i gangen.

Balkong (TBA) på ca. avrundet til 13 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 9,7 m², avrundet til 10 m². Boden er merket med 197. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plass nr. 152 er ca. 245 cm. bred. Det er montert elbillader på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ligger ikke byggetegninger i kommunens elektroniske arkiv. Ytterligere undersøkelser er ikke utført. Egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Oskar Marvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	134		197	11300 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Gildevangen 10 A

Hjemmelshaver

Marvik Marit Svenningsen

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap

Lørenpynten Boligsameie

Eierandel

50 / 22448

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

913910036

Felles formue

Kr. 4 370 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 68 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Løren i Oslo. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane. Nærmeste matforretning er Rema i Lørenveien. I området ligger Lørenparken, Løren ishall, kunstgressbaner, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4129.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

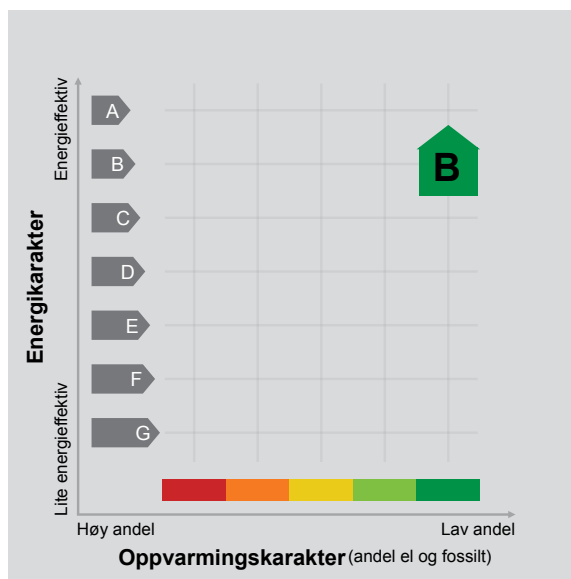
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Gildevangen 10A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	197
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300403795
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-110494
Dato	25.04.2025
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.

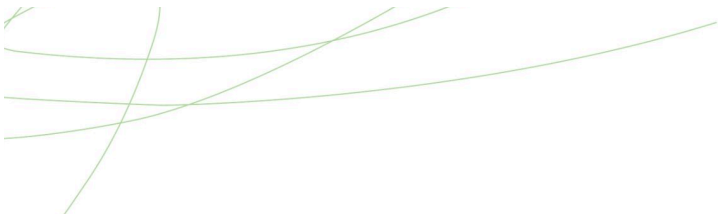
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2014
Bygningsmateriale:
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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
Gildevangen 10A	300403795	H0403	197	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

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	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 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	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	209,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,06
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	0,79
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	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

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	8.4.2020

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	6.014
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	15,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	93,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 923 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 944 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,45 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 923 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 076 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 847 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 923 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,3 %
--------------------------------------	--------



S-4129

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 35-39, Peter Møllers vei 1-5 og Sinsenveien 29-33.

Vedtaksdato: 15.12.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200304019](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V161006, 200304019

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 35 – 39, PETER MØLLERS VEI 1 – 5 OG SINSSENVEIEN 29 - 33.

- **se endret § 2, 6 og 14 i vedtak 16.10.2006 om mindre vesentlig endring (S-4129). (V161006.doc)**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3-200304019 datert 18.02.2004, revidert 01.07.2004.

§ 2. Formål

- byggeområde: - kontor, bolig, bevertning (felt A)
- kontor, bevertning (felt B)
- bolig, kontor, forretning, bevertning (felt C og D)
- bolig (felt E, f, G og H)
- bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, bro
- fellesområde: felles avkjørsel, gårdsplass, parkering, gangareal

§ 3. Bruk

Det kan tillates etablert strøktstjenende virksomhet i 1. etasje mot gate.

§ 4. Utnyttelse

Maksimal tomteutnyttelse for hele planområdet er TU = 150 %. Arealer under terreng inkluderes ikke i beregningen av T-BRA. Arealregnskap for hele planområdet skal følge tiltak innenfor hvert felt. Maksimum 3 000 m² T-BRA totalt tillates for forretning, bevertning og strøktstjenende virksomhet, hvorav forretningsdelen skal være maksimum 500 m² og lokaliseres i 1. etasje mot gate i krysset Lørenveien/ Peter Møllers vei.

§ 5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste byggehøyder og byggegrenser. Bygningsfasade mot Lørenveien skal i hovedsak ligge i formålsgrense mot vei. Unntak kan gjøres for deler av bebyggelsen i felt C og D i forbindelse med utforming av torget (krysset Lørenveien/Peter Møllers vei). Ny bebyggelse kan ha maksimal mønehøyde 3 meter over maksimal gesimshøyde. Hvor det på planen er vist to høyder, skal den øverste være tilbaketrukket. Mot Lørenveien skal tilbaketrukket etasje ligge innenfor en vinkel på 45 grader. Tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk.

§ 6. Byggeområder

Felles

Boligbalkonger, baldakiner, trapper og lignende begrenses til å stikke 1,5 meter utover offentlig trafikkareal. Mot Peter Møllersvei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet. Unntak gjelder barnehagen som må ha tilfredsstillende uteareal. Forretnings- og bevertningsareal skal ha publikumsatkomst direkte fra Lørenveien og Peter Møllersvei.

Felt C

I felt C skal bygningsrekken brytes ved at det etableres gangsti fra Lørenveien til felles gårdsplass. Den skal plasseres i forhold til åpent areal på motstående side (mellom Lørenveien 40 og 42).

Felt I

Barnehage på minimum 300 m² skal plasseres fortrinnsvis i bebyggelsens 1. etasje med tilgang til tilfredsstillende uteareal. Balkonger tillates å stikke utenfor byggegrenser.

Felt H

Balkonger tillates å stikke utenfor byggegrenser.

Felt F, G

Maksimum bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Felt G skal opparbeides med en park/plass for lek og opphold mot offentlig gang- og sykkelvei.

§ 7. *Utforming*

Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange ensartede fasadeløp.

§ 8. *Leilighetsfordeling*

65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 9. *Uteoppholdsarealer*

Boligene skal ha uteareal på minimum 15 m² for felt A, C og D og minimum 25 m² for felt E, F, G H og I. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

§ 10. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon. Arealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 11. *Avkjørsel, parkering*

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede. Det tillates maksimalt 15 % areal til parkering/gjesteparkering på terreng på felles gårdsplass og felles avkjørsel langs Alnabanen. Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12. *Offentlig trafikkområde*

Vei

Lørenveien skal opparbeides etter egen godkjent byggeplan.

Gang- og sykkelvei

Plass for trapp/heis til fremtidig T-banestasjon kan legges innenfor området. Gang- og sykkelveien kan benyttes som kjørevei for nødtrafikk og renovasjonsbiler. Arealet skal gis et grønt preg.

§ 13. *Fellesområde*

Felles avkjørsel skal være felles for felt A, F og G. Fellesområdet (gårdsplass, parkering) øst for Peter Møllers vei skal være felles for felt D og I. Fellesområdet (gårdsplass, parkering) vest for Peter Møllers vei skal være felles for felt A, B, C, F og G. Fellesområdet (gangvei) skal være felles for hele planområdet.

§ 14. *Støy*

Rapporter for støyberegning og vurdering av vibrasjonsforhold skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før innflytting i boligene.

§ 15. *Rekkefølgebestemmelser*

Før brukstillatelse gis for bygninger i området E, F, G og H må det foreligge tinglyst erklæring, som forplikter tiltakshaver til å oppføre og vedlikeholde gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen. Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området og oppført barnehage være sikret.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201307476-50
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hedvig Øberg

Dato: 09.08.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: GILDEVANGEN 10 A-C - Eiendom: 124/134/0/0
ULLAGERVEIEN 9 A-G
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG ASA Adresse: Postboks 13 Øvre Ullern, 0311
OSLO
Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS Adresse: Postboks 9416 Grønland, 0135
OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Gildevangen 10 A-C - Ullagerveien 9 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to nybygg med tilsammen 82 leiligheter og en parkeringskjeller under terreng mottatt 30.06.2016

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307476			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan U411	U411	08.05.2013	10/6
Avkjørselsplan		12.09.2013	10/7
Avkjørselsplan 2		12.09.2013	10/8
Situasjonsplan		11.09.2014	23/5
Utomhusplan	24200102	23.05.2014	23/6
Plan 1.etasje - syd	200	29.05.2013	23/9
Plan 1.etasje - nord	D24200120	29.05.2013	23/10
Plan 1.etasje	D24200120	29.05.2013	23/11
Plan 2.-6-etasje - syd	0210	29.05.2013	23/12
Plan 2.-6-etasje - nord	0211	29.05.2013	23/13
Plan 2.-6-etasje	0212	29.05.2013	23/14
Plan 7.etasje - nord	0220	29.05.2013	23/15
Plan 7.etasje	0222	29.05.2013	23/16
Takplan - syd	0230	29.05.2013	23/17
Takplan - nord	0231	29.05.2013	23/18



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Takplan	0232	29.05.2013	23/19
Plan 1.etasje	0300	29.05.2013	23/20
Plan 2.-6.etasje	0310	29.05.2013	23/21
Plan 7.etasje	0320	29.05.2013	23/22
Takplan	0330	29.05.2013	23/23
Snitt A og snitt B	0110	29.05.2013	23/24
Fasade nord og øst	0241	29.05.2013	23/25
Fasade syd og vest	0240	29.05.2013	23/26
Fasade	0340	29.05.2013	23/27
Plan garasje Hus D og E	0100	13.09.2014	25/4
Bygg rundt inntak ventilasjon	0130	22.10.2014	25/5

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.08.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

SELVAAG BOLIG ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO, post@selvaagbolig.no



BRA
603.6 m²

A	05.09.14	Endingsmelding		IEB	SSV
Rev	Dato		Tekst	Tegn.	Kontroll

SELVAAGBYGG

et BETONMAST selskap

PROSJEKT			
Løren 5C Hus D			
FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR	
F	124	134	
TEGNING OMFATTER			
Plan 2-6. Etasje			
RAMMESØKNAD			
HUS		HUSTYPE	
-		Blokk	
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
As	29.05.13	GHJ	SSV
indicated		PROSJEKT NR	REV
0212		D24200120	A

Deres ref.: 8465046

Vår ref.: 8164-1-197

Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenpynten Boligsameie
Organisasjonsnr: 913910036
Seksjonseier: Marvik, Oskar
Medeier:
Leilighetsnummer: 197
Adresse: Gildevangen 10 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 197
Gnr. 124
Bnr. 134

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 512,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 006,00	539,00 fra 01.06.2025
Felleskostnader	1 736,00	
Altibox Flexi	439,00	
Parkering	331,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	571,-
Fradragsberettigede kostnader:	43,-
Annen formue:	4 370,-
Gjeld:	68,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207891371
Restsaldo:	67,58
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67,58,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Elsebeth Marie Lund Bache, e-post: styret@lorenpynten.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8164

Lørenpynten Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Lørenpynten Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 21:00 og lukker 31. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8164>

Det holdes også et frivillig møte 28. mai kl. 18:00 , Sinsen Kirke .

Hvordan deltar du digitalt?

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

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.

Årsmøte 2024

Møtet gjennomføres som et sameiermøte 28. mai 2024, kl 18:00 - 20:00 i Sinsen kirke.

Deretter digital stemmegiving; start 28 mai kl. 2100 og avsluttes 31 mai kl. 21:00.

Seksjoner hvor ingen eier har akseptert digital kommunikasjon tilskrives.

Analoge stemmer legges i postkasse til styreleder innen 31 mai kl. 21:00.

PS ring på styreleder (nr 64 Ullagerveien 3) for å komme inn i oppgangen

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser
7. Kameraovervåking ved inngangsdørene

8. Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomité
11. Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenpynten Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 16. februar 2024.

Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte kunngjort 20 mai 2024.

Digital avstemming i VIBBO er åpen: fra 28. mai 2024 kl 21.00 til 31.mai 2024 kl 21.00

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller: Asbjørn Vennebo seksjon 92 og Rolf Karlsen seksjon 5.

Forslag til vedtak

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 8164 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Honoraret omfatter styret, valgkomité og repr. i Løren Velforening.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

Sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmet av:

Nicholas Paulik, Gildevangen 10A, seksjon 190

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 5 E fra årsmøtet 2022, som omhandler innglassing av balkonger, ønskes gjenopptatt av forslagsstiller. Saken ligger som eget vedlegg.

Under diskusjonen på årsmøtet 2022 ble det fremlagt en påstand fra en deltaker i salen om at innglassing kom til å forringe boligverdiene. Dette fikk stå uimotsagt. Da sak 5 ble stemt over i 2022 var det et flertall i antall som stemte for innglassing, bare ikke nok til et $\frac{2}{3}$ flertall slik fasadeendringer krever.

Forslagsstiller har i 2024 undersøkt med fem lokale boligmeglere om det er hold i påstanden om forringing av boligverdier. I lys av svarene rundt et særdeles viktig moment som kan ha vært utslagsgivende for stemmeresultatet, er det ønskelig å få saken tatt opp på nytt.

Kort oppsummert: Ifølge de tre boligmeglerne som svarte, er det ikke noe grunnlag for å påstå at naboers innglassing påvirker ens egen boligverdi negativt.

Forslagsstiller kontaktet følgende boligmeglere:

- EIE Løren & Økern
- Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar. Henvendelsen, og svarene med relevant del uthevet, ligger med som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i anbefalingen om innglassing av balkonger og terrasser. Denne sak har vært opp til avstemming i 2022 og ble det ikke vedtatt.

Pris eksempler:

Søknad til Plan og bygg / kommunen, ca. 90.000kr. gammel pris ca 50.000,-
Billigste, mellombalkong kun front tak til rekkverk ca 75.000,- gammel pris ca 62.000,-
Mellombalkong bakkeplan kun front full høyde, ca 95.000,- gammel pris ca 78.000,-
Hjørnebalkong lengde, 4,8 + 6,7m, tak til rekkverk, ca kr 130.000,- gammel pris ca 93.000,-

Toppetasjer hvor det trengs tak og annen tilpassing kommer dette i tillegg.

Pris på tildekking mellom balkonger(sidevegger), var i 2022 ca 6000,-, ca 6-8.000 i 2024.

Tillegg; tettelisten mellom glassene, solgardiner og evt snøfanger er ikke inkludert.

Prisene er inkludert rabatt.

Et eksakt pristilbud gis av Lumon etter befaring og oppmåling. Eier bestillet og betaler 50% ved bestilling.

Seksjonseier, bestiller, følger selv opp arbeidet og er ansvarlig for alle fremtidige kostnader fremtidig til vedlikehold og skader som måtte påløpe som følge av innglassingen.

Styret skal varsles innen innglassing bestilles.

Forslag til vedtak

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.

Vedlegg

2. Sak 6 Vedlegg 1 og 2.pdf

Sak 7

Kameraovervåking ved inngangsdørene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøte 2023 ga styret oppgave i å utrede muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av overvåkningskameraer inne i oppgangen ved hovedinngangsdører som forebyggende tiltak mot innbrudd og annen kriminalitet.

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, og har vurdert at Enter Security som er vår nåværende leverandør på kameraovervåking. Styret ser at det er mest hensiktsmessig å forholde seg til en leverandør for hele sameiet. Sameiet vårt er fordelt over 10 hus og det vil være behov for lange trekk av kabler mellom kameraene og harddisken som vil bli plassert i teknisk rom under Ullagerveien 5. Styret hentet inn tilbud på elektriker jobben fra Ørnulf Wiig Installasjon AS som kjenner sameiet vårt godt.

Styret ba om tilbud på kamera for alle inngangspartiene Ullagerveien 1-9A og 9G, Gildevangen 2-10. I tillegg fikk styret lagt til et kamera på hver av sykkelparkeringsplassene i garasjen.

Total kostnad for prosjektet er kr 330 000 eks mva. Inkl mva ca kr. 430 000.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å installere kamera overvåking i alle inngangspartiene. Det at uvedkommende kommer seg inn i byggene har ikke vært noe problem i den tiden sameiet har eksistert. Derfor ser ikke styret behovet for kameraovervåking ved inngangsdørene. Sameiet har i dag en avtale om vakthold med Avarn. De sjekker dørene i sameiet 5 dager i uken. Dette er seg selv forebyggende.

Styret er enstemmig i vurderingen om ikke å installere kameraovervåking ved inngangsdørene, både fordi vi ikke mener at det ikke er hensiktsmessig og fordi det er en stor kostnad som tærer på egenkapitalen i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

Sak 8

Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for

sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad.

Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt, dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5.

Det vil si 5 ganger lavere kostnad enn dags dato.

Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

$\text{kr } 2\,730\,125 / \text{kr } 675.000 = 4 \text{ år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.}$

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet da dette er et godt energieffektiviserende tiltak og vil i løpet av relativt kort tid gi sameiet betydelige mindre fyringskostnader, samtidig som tiltaket ikke vil medføre økte kostnader for sameierne i nedbetalingsperioden av lånefinansieringen.

Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet. Grunnen til at kostnadsrammen er høyere enn tilbudene er på grunn av at styret må kunne ta en egen beslutning hvis det kommer noen uforutsette kostnader opp til kostnadsrammen uten å involvere sameierne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsebeth Marie Lund Bache

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrik Warnaar
- Sunny P. Sharma

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Røe Hogstad
- Sissel Stæhr Nilsen

Sak 10

Valg av Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innstiller :

Som representanter i valgkomiteen for ett år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen

Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for 1 (ett) år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen.

Forslag til vedtak

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

Sak 11

Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Røe Hogstad	2023 - 2024
Nestleder	Elsebeth Marie Lund Bache	2022 - 2024
Styremedlem	Sindre Lien Bakkene	2023 - 2025
Styremedlem	Jarle Tommy Knutsen	2023 - 2025
Styremedlem	Anette Danning-Minge	2023 – 2025
Styremedlem	Torfinn Skullerud Sørvang	2022 - 2024
Varamedlem	Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Sissel Stæhr Nilsen	2023 - 2024
Knut-Ove Hesjedal	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

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.

Generelle opplysninger om Lørenpynten Boligsameie

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

Gårds- og bruksnummer:

124 134

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

Lørenpynten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

STYRETS ARBEID 2023 - 2024

Styret har i perioden siden årsmøtet i 2023 og frem til i dag gjennomført 12 styremøter. I tillegg har vi gjennomført flere møter med vår forretningsfører OBOS. I hovedsak har styremedlemmene fordelt flere av arbeidsoppgavene i sameiet mellom seg. Årsmøtet i 2023 vedtok at Anne-Karin Paulsen skal representere sameiet/styret på styremøtene i Løren Velforening. Hun gir tilbakemelding til styret på saker som er behandlet på styremøtene i Løren Velforening.

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

Styrets ansvar

Styret er tillitsvalgt og står ansvarlig for et budsjett på omkring NOK 8 mill. I tillegg er styret ansvarlig for at HMS og myndighetenes krav er på plass. Styreleder er den øverste ansvarlige i forhold til dette. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sikre forsvarlig forvaltning av sameiet i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger foretatt på årsmøtet.

En av styrets oppgaver er å påse at vedtekter og husordensregler følges. Hvis man er uenig i reglene, bør man sende inn forslag til endring til avstemming på årsmøtet.

Forretningsfører OBOS

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

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

Løren Velforening

Det har vært 5 møter som styrets representant eller styreleder har deltatt på. Hovedsakene på møtene har vært; Økonomi, ny TV/internettavtale, vedtektsendringer og rammeavtale med AVERN.

I tillegg til Viken Fiber/Altibox-avtalen, får vi som medlemmer i Løren Velforening rabatter hos flere leverandører. Nærmere informasjon om Løren Velforening: www.Lorenvel.no
Hvert år blir alle lekeapparatene i sameiet kontrollert av kyndige personer, engasjert av Løren Velforening. Løren Velforening er også ansvarlig for veiene Gildevangen og Ullagerveien internt i sameiet.

Vaktselskap

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

Streifvaktene besøker Lørenpynten 5 dager i uken. Ved behov kan beboere benytte hjelp fra AVARN uten ekstra kostnad, begrenset antall ganger.

Viken Fiber/Altibox-avtalen

Alle leilighetene i sameiet er levert med internettabonnement fra Viken Fiber/Altibox. Avtalen er en del av fordelene ved sameiets medlemskap i Løren Velforening, og prisen er basert på volumet Løren Vel representerer. Avtalen er en flexibel internettavtale, fleksibiliteten består i at man kan velge TV inn i leveransen.

Abonnementsprisen reflekterer antall medlemmer. Det betyr at den enkelte beboer ikke kan melde seg ut av avtalen. Det er styret i Løren Velforening som foretar endringer i avtalen.

Lørenpynten Boligsameie og Løren Velforening er imidlertid låst til å benytte Altibox fordi Viken Fiber (eier av fibernettet) kun leverer Altibox. Ny avtale ble i 2024 inngått av Løren Velforening og med en varighet på 3 år. På din side hos Altibox kan du endre TV innholdet og/eller internett etc. Kostnaden faktureres den enkelte av OBOS, sammen med faktura for seksjonens felleskostnader.

Energi til oppvarming samt vann- og varmtvannsforbruk i leilighetene

Hver enkelt av oss betaler inn et akontobeløp for energibruken hver måned. Det blir foretatt fjernavlesning av energimålere til samme tid hvert år for oppvarming og vannmåler til varmtvannsforbruk. I løpet av vår/sommer får vi avregning med et tilgodebeløp eller krav om etterbetaling i forhold til innbetalt akontobeløp. Vi opplever at totalbeløpet på årsavregningen svinger fra år til år. Dette kan skyldes endring av bruksmønster, mild eller kald vinter og/eller en sterkt varierende energipris.

Etter forrige årsavregning fikk noen oppjustert akontobeløpet for å unngå et stort krav om etterbetaling. Disse svingningene kan virke uforståelig for mange av oss.

Techem har etter gjennomgangen av gass målerne gitt hver enkelt sameier mulighet til å logge seg inn på hjemmesiden til Techem, for å følge med på eget forbruk. Vår nåværende måler blir avlest kun en gang pr. år, ved utskifting vil styret vurdere bedre funksjonalitet.

Garasjen og parkering

Vask av gulvet i garasjen ble gjennomført våren 2023.

Kontorbygg Løren har nye leietagere, flere firmaer benytter p-plass i vår garasje. P-plassene eies av kontorbygget. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å benytte disse plassene.

Styret ønsker å minne om at det ikke finnes noen ledige p-plasser i garasjen.

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

Bytte av lysarmaturer i garasje og bodrom

Etterhvert som lysstoffrørene slukker byttes de til LED armatur. Lysstoffrør er ikke tilgjengelig handelsvare. Det er også forbudt å anskaffe lysstoffrør. Dette er grunnen til at vi skifter til LED etter hvert som lampene slukker.

I 2023 til mai 2024 er det byttet ca 30 armaturer.

Videoovervåking i garasjen

I løpet av 2023 har det dessverre vært tyveri av sykler. Det er ingen tegn til innbrudd på ytterdørene eller garasjeportene.

Vær oppmerksomme, slipp ikke inn personer som du ikke kjenner.

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

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

EL-bil og ladeinfrastruktur

Lånet som ble tatt opp for finansiering av ladeinfrastrukturen vil etter nedbetalingsplanen være betalt innen 2025. Tilleggs kostnad kr 100,- per garasjeplass, bortfaller når lånet er nedbetalt. Dette vil dere få beskjed om. Ladepris EL-bil ladere ble endret fra 2,50 til kr 2,25 pr kWh fra 1. november 2023.

Denne ladeprisen skal dekke, strømpris inkl. avgifter, MER sin driftskostnad kr 0,225 pr kWh og datakommunikasjon mellom Lørenpynten og MER.

Styret oversender på forespørsel, bestillingsskjema/link til bestillingsside til p-plasseiere som ønsker ny lader installert.

Utett bygning

Enkelte balkonger er utette, silikontettingen mellom betongplatene lekker og slipper vann ned til balkongen nedenfor. Firmaet Best Total har vurdert forholdet og «godkjent»

Selvaags reklamasjonsarbeider. For videre oppfølging anbefaler de at utbedring foretas når lekkasjen oppstår, da det kan medføre følgeskader.

Tilbakemeldingen fra Gjensidige Forsikring som opplyser om følgende: «*Vi har fått opplyst at det i dette tilfellet bare er registrert skader på selve bygningsskallet og at disse skyldes at bygningen er utett. Skaden vil derfor ikke være omfattet av forsikringen.*»

Styret har engasjert taktekker og leverandør av membran for utbedring.

Renhold

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

Dugnad i 2023

Det ble arrangert dugnad 3. oktober 2023 og 13. mai 2024, med bra oppmøte. Fint vær ble det også. Vi grillet, spiste is og flere bidro med deilige kaker. Det er flere måter man kan bidra med for å få til et godt bomiljø. Sameiet prøver å avholde dugnad 2 ganger pr år, vår og høst

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

Det ble også i år ryddet sykler i garasjen og på uteområdet. Det ble samlet inn 11 sykler uten eiere, i 2022 ble det samlet inn 21 sykler. Syklene blir lagret i ca. 3 mnd. før de blir levert til Oslokollega – www.oslokollega.no.

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

Grøntgruppe

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

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

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

Uteområdene

Områdene rundt og mellom blokkene er vårt felleseie, og det er alles ansvar å vedlikeholde grøntarealene i sameiet. Sameiet skal vedlikeholde beplantning på sameiets område. Det vises til vedtektene om seksjonseiers bruksrett og sameiets plan for fellesområdene. Styret ser at det trækkes stier ut fra enkelte eierseksjoner, busker fjernes og beplantning på fellesarealene ødelegges. Styret minner om at det ikke er tillatt å etablere sti gjennom hekken, samt at ødelagte busker eller hekker må erstattes av eier. Noen sameiere på bakkeplan har satt opp gjerde eller annen form for skjerming uten å søke styret om tillatelse, se Vedtektene punkt 3.1 (5).

Nøkkelbrikker

Det er jevnlig bestillinger nye nøkkelbrikker og sletting av brikker som har blitt mistet. I løpet av 2023/24 har det blitt bestilt ca. 60 stk brikker og slettet omtrent 160 brikker.

Grunnen til at dette er uvanlig høyt antall var at Nortura flyttet og alle brikkene tilhørende Nortura måtte slettes. Det er viktig at mistede brikker blir slettet fra vårt system, slik at ikke uvedkommende får adgang til sameiet. Styret minner om at vi ikke har nøkler til seksjonseiers inngangsdører.

Dørautomatikk

På årsmøte 2023 ble det besluttet at sameiet skulle installere dørautomatikk, kostnad ca kr 620 000.

R. Bergersen ble valgt som leverandør og prosjektet ble gjennomført august 2023. Firmaet leverte ihht avtalen innenfor estimert tid. Det har siden installasjonen vært noen utfordringer med at visse dører ikke har gått i lås. R. Bergersen har vært raske til å undersøke feilen og ta de justeringer som trengs. Foruten noen "barnesykdommer" med nytt system så opplever styret at dette prosjektet var vellykket.

Det er viktig og minne alle beboere om at ved inn/utflytting skal bryter ved dørautomatikken benyttes for at døren skal stå i åpen posisjon. Det skal ikke under noen omstendigheter setter gjenstander foran døren for å tvinge den i åpen posisjon. Dette vil slite på automatikken og igjen føre til økte kostander for sameiet.

Kamera ved inngangsdørene

Årsmøte 2023 besluttet at styret skulle innhente tilbud på kameraovervåking. Dette vil bli lagt frem som en egen sak på årsmøte 2024.

Energiprosjektet

Styret har i tillegg til å fortsette å gjøre undersøkelser rundt montering av solcellepanel på tak sett på alternative energikilder til varmtvannsproduksjon og oppvarming.

Dette er to poster som har en relativt høy kostnad på årsbasis. Det er potensielt mye å spare med lav nedbetalingstid på investert beløp. På årsbasis kan det være snakk om en besparelse på over kr 600.000,- for varmtvannsproduksjon alene.

Vi ser for oss å dele dette inn i to prosjekt. Energikilde for varmtvannsproduksjon i første omgang og deretter eventuelt for oppvarming. Dette er prosjekter som det høyst sannsynlig gis Enova støtte for.

Solcellepanel

Tilbake til montering av solcellepanel. Her er det estimert produksjon på 77 703kWh. pr. år. Noe som tilsvarer en inntekt på ca kr 100.000 årlig. Nedbetalingstid 12-14 år inkl.

Enova støtte. I tillegg til montering av solcellepanel har vi undersøkt montering av batteribank. Installasjon av batteribank er det vanskelig å si noe om nedbetalingstid, men fordelene med lagring er uten tvil store.

- Ta ned nettleien ved å kutte effekttopper. Effekt kommer til å prises dyrere i fremtiden. Dette er det mest vesentlige punktet hvor det kan være gode besparelser.

- Vinterstid med høye strømkostnader og lite produksjon fra egen solcellepark kan man lade batteriene når kWh prisen er lav og bruke fra batteriene når kWh prisen er dyr.

- Autonom software for lading og bruk av batteribank.

Styret har gjennom hele året jobbet med å få nærmere informasjon om solcellepanel montert i sameiet. Det viser seg imidlertid at dette er et område som stadig er i endring.

Styret ønsker å finne en løsning med best økonomi, evt. støtte og bruke en leverandør med gode referanser. Vi ønsker derfor å fortsette med innhenting av informasjon, og vi vil sende ut mer informasjon når det foreligger.

Økonomi

Styret har i perioden 2023-2024 bestått av styreleder, 5 styremedlemmer og ett varamedlem. Fordelingen har vært 3 kvinner og 4 menn.

I slutten av desember 2023 informerte styret om at vi etter et budsjettmøte for 2024 med OBOS måtte **øke felleskostnadene for bolig og garasje**. Årsaken var at vi i 2023 har hatt økte kostnader for drift og vedlikehold. Årsmøtet i fjor vedtok å montere elektriske dørlåser på

24 dører i sameiet. Etter kontroll av brannvarslingsanlegget ble det gitt et pålegg om tiltak for å utbedre dette, se nedenfor.

Styret vedtok på styremøtet i desember å øke felleskostnadene for bolig og garasje med 5 %, gjeldende fra 01.02.2024.

Etter en gjennomgang av budsjettet for 2024 viste det seg at vi ville ende på et negativt resultat, noe som igjen vil « redusere » egenkapitalen.

Nærmere detaljer om sameiets økonomi, se punktet Årsregnskap for 2023 i innkallingen til årsmøtet.

Oppfølging av servicearbeider

Når det gjelder vedlikehold, har sameiet avtaler for en rekke leverandører. Dette gjelder bla rørlegger tjenester, elektriker tjenester, service på garasjeporter og heiser, dører i fellesarealer, brannvarslingsanlegg, sjekking av gass peisene og trappevask. Dette krever involvering fra styret. Dører må åpnes, nøkler utlånes, kjente feil må påvises og i enkelte tilfelle må arbeidet kontrolleres.

Brannvarslingssystem

Mangler som ble anmerket ved kontroll var i hovedsak; nødlysarmaturer manglet merking, enkelte batterier i ledelys defekt, orienteringsplan brann mangler og brannvarsling manglende i tekniske rom og bodrom.

I tillegg var det brudd i en brannsløyfe i en seksjon, dette er utbedret at seksjonseier.

Arbeid utført av Ørnulf Wiig Installasjon i 2023.

Alle nødarmaturer er merket med EL-kurs nummer, batterier er byttet i nødarmaturer og ledelys. Orienteringsplan er utarbeidet, nødvendige tegninger anskaffet og planen hengt opp ved branntavlene. Røykdetektor/brannvarsler montert i 28 tekniske rom og bodrom, kostnad ca kr 520.000. Røykdetektorer bytte grunnet holdbarhet i Byggetrinn 1

(Ullagerveien 1-7 og Gildevangen 2 – 8).

Utelys

Mange har registrert at utelysene i sameiet ikke har fungert tilfredsstillende i høst/vinter. Vi har ved flere anledninger sjekket. Det har vært en sikring som må resettes. Dette har blitt gjort ved flere anledninger. Det er derfor grunn til å tro at det er andre årsaker til at lysene slår seg av. Vi har hatt en elektriker for å få svar på hvorfor lysene i perioder ikke lyser.

Heldigvis ser det ikke ut til at det er behov for å grave opp og bytte kabling mellom utelysene, men det må nok vurderes bytte av all utebelysning i løpet av et par års tid.

Dette må ut på anbud. Feilen kommer når det er mye nedbør og vann ute. Da oppstår det jordfeil i koblingspunktet i en eller flere stolper.

Rens av sluk for overflatevann

Etter vanninntrenging ved Gildevangen 2 ble Betonmast forespurt av anbefaling av tiltak. Vi fikk anbefaling om å rense sluk og avløp for overflatevann først, dette ble utført nov 2023.

Etter dette har det ikke kommet inn vann, styret avventer ytterligere tiltak innen det søkes videre etter en eventuell annen årsak.

Det er også vanninntrenging ved Ullagerveien 9G. Vi fikk samme anbefaling fra Betonmast, men her ser det ikke ut til å ha hjulpet. Protan som er leverandør av membran, bistår styret med feilsøking og tiltak.

Øvrig informasjon fra styret

Utleie av seksjon/hybel

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

Facebook/VIBBO

Sameiet har en Facebook side «Lørenpynten». Meld deg inn hvis du ikke er medlem. Den er bare åpen for de som bor i sameiet. Styret har laget 3 kontrollspørsmål for nye medlemmer, som må besvares for å bli medlem. Vi forsøket til enhver tid å holde Facebook oppdatert, ved å slette personer som ikke bor eller er eier av leilighet i sameiet. Vi minner også om at alminnelig høflighet gjelder, og oppfordrer til å holde kommunikasjonen på Facebook og VIBBO hensynsfull og konstruktiv.

Facebook skal ikke brukes til kommunikasjon med styret, hvis du ønsker å komme i kontakt med styret, bruk VIBBO.

Kjøkkenvifte

Kjøkkenviften er en del av det balanserte ventilasjonssystemet i blokkene. **Det må IKKE under noen omstendigheter settes inn en hette med vifte.**

Hvis du setter inn feil vifte, vil du presse din matos inn til naboen. Kun passiv vifte med spjeld er tillatt. Se vedlikeholdspermen fra Selvaag. Du finner den også på VIBBO under temaet «Oppussing og vedlikehold» der er det også oppgitt luftmengde på de to trinnene. Styret har fått henvendelser om matlukt i enkelte leiligheter. Sterk matlukt kjennes godt i rom det normalt ikke skal lukte mat dvs soverommene, gang og toaletter.

Skal du pusse opp?

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

Ved oppussing er det viktig at du følger husordensreglene.

Hundelufting

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

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

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

Søppel (Husholdningsavfall)/Renovasjon

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

Sameiet har søppelbrønner tilpasset for husholdningsavfall, alt annet må leveres på offentlige avfallsstasjoner og kildesorteres. Det er ikke tillatt med pappemballasje, isopor fra møbler, hvitevarer osv. i søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette noen form for søppel utenfor søppelbrønnene. Kostnaden for det vil gå utover hele sameiet og ved oppdagelse av den som har hensatt søppel vil det tilkomme en faktura. Ikke kast matrester på fellesområdene, det tiltrekker seg rotter, måker og andre skadedyr, noe vi ikke ønsker. Lørenpynten har gunstig nærhet til Løren Minigjenbruksstasjon i Vekselveien og Haraldrud gjenvinningsstasjon på Vollebekk. Løren Minigjenbruksstasjon kan nå brukes utenfor åpningstidene ved å benytte appen Oslonøkkelen, mandag til lørdag.

Grilling

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Styret minner om at det ikke er tillatt med kullgrill, engangsgrill eller bålpanne. Vær obs på glassveggen og trekk grillen ut fra veggen før opptenning. Vis hensyn til naboer når det gjelder matos, når du skal grille. Sameier må selv dekke kostnaden, hvis skilleveggen blir ødelagt.

Ringetablå/postkasseskilt

Styret etterstreber å holde ringetablå oppdatert. Dette gjøres ved at endringer meldes inn via VIBBO. Det er en del feil postkasseskilt i sameiet. Vi minner om at postkasseskilt skal være ensartet, og av den typen sameiet har bestemt, bestilt fra servicegruppen.no. Type «Navneskilt», med «hvit med sort skrift» og størrelse 94 x 58 mm. Det er ikke tillatt med papirskilt på postkassene.

Se nærmere informasjon på VIBBO under ut- og innflytting.

Vaktmesterordningen

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

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

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

Råderett over eget uteareal

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

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

Styret ønsker også å presisere følgende:

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

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 3 779 793.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Lørenpynten Boligsameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPYNTEN BOLIGSAMEIE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 755 575	7 265 936	7 957 000	8 111 000
Tilbakebetaling forbruk EL-bil		256 234	172 978	200 000	200 000
Andre inntekter	3	3 520	7 980	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 015 329	7 446 894	8 157 000	8 311 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 810	-56 400	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-395 000	-390 000	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-23 023	-39 396	-10 000	-25 000
Andre honorarer		-15 000	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 638	-265 000	-272 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-32 675	-24 604	-30 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8-2	726 883	-1 026 098	-1 632 000	-2 192 000
Forsikringer		-604 633	-546 394	-585 000	-665 000
Kommunale avgifter	9-1	672 988	-1 393 362	-1 711 000	-1 908 500
Energi/fyring	10-1	078 500	-1 224 180	-1 224 180	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 088 865	-1 085 676	-1 085 000	-1 085 000
Andre driftskostnader	11-1	268 001	-1 194 602	-1 290 000	-1 474 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 239 015	-7 255 711	-8 324 180	-9 213 500
DRIFTSRESULTAT		-1 223 686	191 183	-167 180	-902 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	182 222	94 893	0	0
Finanskostnader	13	-32 481	-34 875	-28 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		149 741	60 018	-28 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-1 073 945	251 201	-195 180	-932 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	251 201		
Fra opptjent egenkapital		-1 073 945	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 008	5 901
Kundefordringer		0	36
Forskuddsbetalte kostnader		12 056	11 312
Energiavregning		0	113 879
Driftskonto OBOS-banken		338 701	1 764 990
Sparekonto OBOS-banken		4 889 332	4 273 652
SUM OMLØPSMIDLER		5 242 096	6 169 769
SUM EIENDELER		5 242 096	6 169 769

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 472 428	4 546 373
SUM EGENKAPITAL		3 472 428	4 546 373

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	307 365	570 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		307 365	570 935

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		164 757	121 511
Leverandørgjeld		444 304	406 640
Påløpte renter		2 261	195
Påløpte avdrag		22 538	0
Påløpte kostnader		476 432	524 115
Energiavregning	15	352 012	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 462 303	1 052 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 242 096	6 169 769

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.5.2024

Styret i Lørenpynten Boligsameie

Per Røe Hogstad/s/

Sissel Stæhr Nilsen/s/

Torfinn S. Sørvang/s/

Elsebeth Marie Lund Bache/s/

Sindre Lien Bakkene/s/

Jarle Tommy Knutsen/s/

Anette Mjeldheim/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 516 560
Altibox flexi	998 298
Parkering	598 683
EL-bil infrastruktur	245 200
Garasje	239 040
Altibox hybel	86 184
Ekstra parkering	45 180
Strøm fellesarealer	18 900
Ekstra parkering	7 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 755 575

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 520
SUM ANDRE INNTEKTER	3 520

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-57 810
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-57 810
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 395 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 076, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 625
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 050
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-32 675
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-823 885
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-212 349
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-277 828
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 167
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 392
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-576 133
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-233 382
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-239 120
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 488
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-18 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 140
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 726 883
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-969 122
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-703 867
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 672 989
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-732 500
Felles umålt energi Techem	-346 000
SUM ENERGI / FYRING	-1 078 500

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-5 411
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 381
Lyspærer og sikringer	-25 986
Vaktmestertjenester	-556 815
Vakthold	-8 902
Renhold ved firmaer	-418 534
OBOS Nøkkel, mm.	-41 559
Trykksaker	-29
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 076
Andre kontorkostnader	-1 007
Telefon, annet	-2 985
Porto	-260
Lørenvelforening, HLF mm	-180 932
Blomster tidl. Styremedlemmer	-1 050
Bankgebyr	-2 674
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 268 001

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	115 680
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	980
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 220
Andre renteinntekter	47
SUM FINANSINNTEKTER	182 222

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 080
Renter på leverandørgjeld	-401
SUM FINANSKOSTNADER	-32 481

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020 -1 300 000

Nedbetalt tidligere 729 065

Nedbetalt i år 263 570

-307 365**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-307 365**

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -2 697 663

SUM INNTEKTER -2 697 663

KOSTNADER

Techem 149 048

Fjernvarme 2 078 901

Gass 117 702

SUM KOSTNADER 2 345 651

SUM ENERGIAVREGNING**-352 012**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87666105. 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.

Sak 6 Vedlegg 1

Vedlegg-1-sak-5-2022.pdf

Sak E

Fra årsmøtet 2021, sak 6

Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Forslag fremmes av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

Vedtatt på årsmøtet 2021:

Årsmøtet gir styret i oppdrag om å utrede forslag til løsning for innglassing/ støyskjerming/ vindskjerming av balkonger/terrasser i Lørenpynten Boligsameie.

Forslaget skal omfatte:

- Innhente uttalelse fra kommunen om prosjektets mulighet for godkjenning
- byggt teknisk vurdering av byggfagkyndig
- det skal tas hensyn til ulike behov på markterrasse, mellometasjer og toppetasjer
- alternativer for gjennomføring
- alternativer til finansiering
- arbeidet gis kr 50.000,- i budsjett, til bla. byggfagkyndige
- styrets forslag fremmes for årsmøte 2022, for beslutning om gjennomføring

Endringer i oppdragets innhold kan besluttet av sameiets styre, dersom nye forhold oppstår

Gjennomføring:

4 firmaer ble kontaktet, 2 leverte tilbud Christiania Balkonginnglassing og Lumon Norge AS.

Begge firmaene gjennomførte befaring og leverte pristilbud på utvalgte balkongtyper.

Begge firmaene ble vurdert som leveringsdyktige.

Lumon leverte også tilbud på støtte til gjennomføring av byggesøknad til Oslo kommune.

Lørenhagen Eierseksjonssameie informerte om sin prosess og erfaringer med leverandør.

Ved sammenligning av priser var Lumon litt dyrere, men ikke på alle balkongstørrelser.

Etter mottatt tilbud ble leverandørene besøkt for oppfølgingsspørsmål og demonstrasjon av innglassingsløsningen.

Etter en totalvurdering foretrekker styret å gå videre med Lumon Norge.

Midlene som ble avsatt til prosjektet, kr 50 000,- er ikke benyttet.

Styrets løsning og innstilling

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med leverandør.

Leverandøren leverer innglassingsløsning til sameier i henhold til bestilling fra seksjonseier.

Det er ikke et krav at alle balkongene skal gjennomføre innglassing. Imidlertid må alle som ønsker

innglassing bruke leverandør valgt av styret. Blir forslaget vedtatt må Husordensreglene punkt 3

endres, dette kan gjøres av styret.

Utforming; Innglassing fra tak ned til glass i eksisterende rekkverk. På markterrasser og takterrasser kan glass fores til gulv der hvor dette er påkrevet. Hele eller deler av balkongen kan

glasses inn.

Farge på metall/bærende konstruksjon skal være ensartet, samme farge som eksisterende rekkverk.

Utvidelse av skillevegg mot nabo (mot tak og vegg) kan installeres separat.

Seksjonseier; bestiller, betaler, ivaretar og er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen i hele levetiden.

Omtrentlige kostnader. fra ca 70.000,- for de minste, til ca 200.000,- for de største.

Pris for toppetasjer er ikke estimert. Forhøye skillevegg på balkong, ca kr 6000,-

Utlufting fra gasspeis kommer i tillegg. Endelig pris fastsettes etter befaring.

Gjennomføring forutsetter godkjenning fra OSLO Kommune.

Søknad om fasadeendring til OSLO Kommune fremmes av styret i samarbeid med Lumon.
Kostnaden ca kr 35.000,- belastes sameiet.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag vedtas jfr. styrets innstilling.

Sak 6 Vedlegg 2

Vedlegg-2-svar-fra-boligmeglere.pdf

Følgende boligmeglere ble kontaktet:

- EIE Løren & Økern - Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar, sitert under henvendelsen som ble sendt, med relevant del uthevet.

Henvendelse fra forslagsstiller

Jeg bor i Lørenpynten Boligsameie og har et spørsmål jeg håper en lokalkjent megler kan uttale seg om:

Sameiet mitt tillater ikke innglassing av balkong. Hvis det blir tillatt for individuelle seksjonseiere å innglasse sin balkong, hvordan vil det etter deres erfaring og beste skjønn påvirke boligprisene i sameiet.

Grunnen til at jeg spør er at det har blitt påstått at ved å tillate individuell innglassing vil det forringe boligverdien til de som ikke innglasser, men det er ikke helt lett å finne informasjon om dette på nett på egen hånd.

EIE Løren & Økern

Takk for henvendelsen. Det er veldig stor variasjon i interessen for innglassing av balkonger. Enkelte synes nok at innglassing skaper en litt uryddig fasade og sånn sett kan reagere negativt på det, mens for andre så er dette veldig positivt da man utvider bruksmulighetene for balkongen. Vi har solgt leiligheter både med og uten innglassing. Om du vil tjene på å gjøre investeringen er noe usikkert. Men at prisene i sameiet skal påvirkes negativt ved at enkelte gjennomfører innglassing, har jeg ingen holdepunkter for å si. Vi selger jo bl.a. mange leiligheter i naboprojektet, Lørenhagen, og jeg har aldri vært borti en kunde som har reagert negativt på at enkelte har glasset inn balkongene. Tvert imot så er Lørenhagen et veldig populært sameie.

Nordvik Løren

Viser til din henvendelse vedrørende innglassing av balkong.

Etter vår erfaring har ikke innglassing av balkong en positivt effekt på en boligs verdi. Det kan selvfølgelig tenkes at en interessent (f.eks. et eldre ektepar) vil synes det er positivt at balkongen kan brukes mer i løpet av et år, også når været ikke er det beste. Vi har aldri opplevd at det har gått utover salget på en bolig som ikke har innglasset balkong, hvis naboileiligheten har det.

Fra Eiendomsundersøkelsen (Finn):

De tre viktigste kriteriene ved valg av bolig er pris, beliggenhet og boligens størrelse. Dette gjelder alle livsfaser. Uteplass og solforhold er særlig viktig for seniorer. For barnefamilier er antall soverom særdeles viktig.

Merk dog at Finn ikke måler innglasset balkong vs. ikke innglasset balkong.

Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren

Folk flest kjøper ikke boliger basert på om balkongen er innglasset eller ikke. For de fleste er det positivt om en balkong er innglasset fremfor ikke. Dog klarer vi ikke å se sammenheng med at boligprisen til en nabo, som ikke har innglasset balkongen sin, vil bli noe lavere pga det at du kanskje har innglasset

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 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 8164 Selskapsnavn: Lørenpynten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Said Bitta er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Det opprinnelige forslaget til vedtak i sak 5 E fra årsmøtet 2022 vedtas, med følgende tillegg: Kostnaden ca kr 35 000 belastes sameiet, men dekkes tilbake gjennom en betaling på kr 1000 pr. seksjonseier som bestiller innglassing. Alle andre kostnader til innglassingen belastes seksjonseier.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kameraovervåking ved inngangsdørene

Årsmøtet gir styret i oppgave å gå videre med kameraovervåking prosjektet i henhold til ovennevnte beskrivelse med en kostnadsramme på inntil kr. 350 000, - eks. mva. Finansiering av prosjektet gjøres av egenkapitalen til sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstillelse.- Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Patrik Warnaar

☐ Sunny P. Sharma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Per Røe Hogstad

☐ Sissel Stæhr Nilsen

Sak 10 Valg av Valgkomité

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

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

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

for Lørenpynten Boligsameie

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

1 INNLEDNING

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

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

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

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

2 FELLESAREAL

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

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

2.3 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Balkonger

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

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

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

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

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk.

Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke. Styret gir nærmere informasjon om fastsatt farge- og materialkrav, for å sikre et enhetlig uttrykk for Sameiet.

3.6 Maling av vegger og takbalkonger er ikke tillatt, med mindre dette er avtalt med eller gitt gjennom instruks av styret.

4 LEILIGHETER

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

4.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

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

5 RO OG ORDEN

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

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme.

Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

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

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

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

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

5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

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

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

7 BREDBÅND

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

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge disse oppfordringene:

8.1 Husholdningsavfall/Plastemballasje/Matavfall

Alt avfall skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknote slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå posene fra Oslo kommune og for matavfall benyttes de grønne posene.

8.2 Papiravfall

Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall.

8.3 Øvrig avfall

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

8.4 Merknader og gebyrer som påføres sameiet av beboer/sameier som følge av brudd på vedtekter/husordensregler, vil bli viderefakturert seksjonseier.

9 BOD

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

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

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

10 DYREHOLD

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

10.2 På fellesarealene skal dyrs avføring plukkes opp.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område.

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

11.3 Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

12 PARKERING OG KJØRING

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

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

13 TRYGGHET

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

13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

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

15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Lørenpynten Boligsameie

Organisasjonsnummer: 913910036

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. mai kl. 21:00 til 31. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 28. mai 2024, Sinsen Kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 103.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Varsel om årsmøte i Lørenpynten Boligsameie ble sendt til eiere 16. februar 2024.

Innkalling med agenda, sted og tidspunkt for sameiermøte kunngjort 20 mai 2024.

Digital avstemning i VIBBO er åpen: fra 28. mai 2024 kl 21.00 til 31.mai 2024 kl 21.00

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Said Bitta er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling

Styret innstiller: Asbjørn Vennebo seksjon 92 og Rolf Karlsen seksjon 5.

Forslag til vedtak:

Asbjørn Vennebo og Rolf Karlsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Honoraret omfatter styret, valgkomité og repr. i Løren Velforening.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 425 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 86

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innglassing, støyskjerming eller vindskjerming på balkonger og terrasser

Fremmet av: Nicholas Paulik, Gildevangen 10A, seksjon 190

Sak 5 E fra årsmøtet 2022, som omhandler innglassing av balkonger, ønskes gjenopptatt av forslagsstiller. Saken ligger som eget vedlegg.

Under diskusjonen på årsmøtet 2022 ble det fremlagt en påstand fra en deltaker i salen om at innglassing kom til å forringe boligverdiene. Dette fikk stå uimotsagt. Da sak 5 ble stemt over i 2022 var det et flertall i antall som stemte for innglassing, bare ikke nok til et $\frac{2}{3}$ flertall slik fasadeendringer krever.

Forslagsstiller har i 2024 undersøkt med fem lokale boligmeglere om det er hold i påstanden om forringing av boligverdier. I lys av svarene rundt et særdeles viktig moment som kan ha vært utslagsgivende for stemmeresultatet, er det ønskelig å få saken tatt opp på nytt.

Kort oppsummert: Ifølge de tre boligmeglerne som svarte, er det ikke noe grunnlag for å påstå at naboers innglassing påvirker ens egen boligverdi negativt.

Forslagsstiller kontaktet følgende boligmeglere:

- EIE Løren & Økern
- Nordvik Løren
- Eiendomsmegler Krogsveen, avd. Løren
- DNB Eiendom, avd. Oslo Økern Portal
- EiendomsMegler1, avd. Oslo Økern

De tre første på listen ga et skriftlig svar. Henvendelsen, og svarene med relevant del uthevet, ligger med som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er delt i anbefalingen om innglassing av balkonger og terrasser. Denne sak har vært opp til avstemming i 2022 og ble det ikke vedtatt.

Pris eksempler:

Søknad til Plan og bygg / kommunen, ca. 90.000kr. gammel pris ca 50.000,-
Billigste, mellombalkong kun front tak til rekkverk ca 75.000,- gammel pris ca 62.000,-
Mellombalkong bakkeplan kun front full høyde, ca 95.000,- gammel pris ca 78.000,-
Hjørnebalkong lengde, 4,8 + 6,7m, tak til rekkverk, ca kr 130.000,- gammel pris ca 93.000,-

Toppetasjer hvor det trengs tak og annen tilpassing kommer dette i tillegg.

Pris på tildekking mellom balkonger(sidevegger), var i 2022 ca 6000,-, ca 6-8.000 i 2024.

Tillegg; tettelisten mellom glassene, solgardiner og evt snøfanger er ikke inkludert.

Prisene er inkludert rabatt.

Et eksakt pristilbud gis av Lumon etter befaring og oppmåling. Eier bestillet og betaler 50% ved bestilling. Seksjonseier, bestiller, følger selv opp arbeidet og er ansvarlig for alle fremtidige kostnader fremtidig til vedlikehold og skader som måtte påløpe som følge av innglassingen.

Styret skal varsles innen innglassing bestilles.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 50

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Forslag fra styret. Kameraovervåking ved inngangsdørene

Årsmøte 2023 ga styret oppgave i å utrede muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av overvåkningskameraer inne i oppgangen ved hovedinngangsdører som forebyggende tiltak mot innbrudd og annen kriminalitet.

Styret har hentet inn tilbud fra flere leverandører, og har vurdert at Enter Security som er vår nåværende leverandør på kameraovervåking. Styret ser at det er mest hensiktsmessig å forholde seg til en leverandør for hele sameiet. Sameiet vårt er fordelt over 10 hus og det vil være behov for lange trekk av kabler mellom kameraene og harddisken som vil bli plassert i teknisk rom under Ullagerveien 5. Styret hentet inn tilbud på elektriker jobben fra Ørnulf Wiig Installasjon AS som kjenner sameiet vårt godt.

Styret ba om tilbud på kamera for alle inngangspartiene Ullagerveien 1-9A og 9G, Gildevangen 2-10. I tillegg fikk styret lagt til et kamera på hver av sykkelparkeringsplassene i garasjen.

Total kostnad for prosjektet er kr 330 000 eks mva. Inkl mva ca kr. 430 000.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å installere kamera overvåking i alle inngangspartiene. Det at uvedkommende kommer seg inn i byggene har ikke vært noe problem i den tiden sameiet har eksistert. Derfor ser ikke styret behovet for kameraovervåking ved inngangsdørene. Sameiet har i dag en avtale om vakthold med Avarn. De sjekker dørene i sameiet 5 dager i uken. Dette er seg selv forebyggende.

Styret er enstemmig i vurderingen om ikke å installere kameraovervåking ved inngangsdørene, både fordi vi ikke mener at det ikke er hensiktsmessig og fordi det er en stor kostnad som tærer på egenkapitalen i sameiet.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 85

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Forslag fra styret. Alternativ varmekilde varmtvannsproduksjon

Styret utreder muligheter for, og kostnader knyttet til, installasjon av alternativ varmekilde for varmtvannsproduksjon. Pr. dags dato er oppvarming og varmtvannsproduksjon en betydelig kostnad for sameiet. Etter nærmere undersøkelser ser vi at sameiet kan spare mye på å etablere en alternativ oppvarmingskilde for varmtvannsproduksjon med kort nedbetalingstid på investert kostnad.

Forbruket i tappevannet for 2022 var 626 472 kWt og i 2023, 625 516 kWt, dette gir et døgnforbruk på ca 1716 kWt. Ved en energipris på 1,40kr pr. kWt tilsvarer dette snaut 880.000,- pr. år.

Styret har undersøkt flere alternativer og leverandører. Vi har kommet frem til det beste alternativet:

Fire stk. Annex 02 fra Neotemp. Dette er kompakte varmepumpe moduler som plasseres i garasjen og benytter det gode klimaet og energien der til varmtvannsproduksjon.

Erfarings tall fra leverandør vil dette gi en SCOP på ca. 5.

Det vil si 5 ganger lavere kostand enn dags dato.

Pris-historikk viser at det kan beregnes kr 1,40 per kWt = kr 650 000 til kr 700 000 i besparelse hvert år.

Kostnadsbilde:

4 stk. Annex 02: kr 1 492 250

Rørlegger: kr 887 875

Elektriker: kr 350 000

Investert beløp: kr 2 730 125

Nedbetalingstid:

kr 2 730 125 /kr 675.000 = 4 år uten Enova støtte. Alle kostnader inkl. mva.

Enova støtte:

Det er forventet å få støtte fra Enova til prosjektet. Det må gjennom en søknadsprosess og dette utføres eventuelt etter at styret har fått positiv innstilling til å gå videre med saken. Enova støtte vil medføre lavere investeringskostnad og dermed også kortere nedbetalingstid.

Finansiering:

Prosjektets kostnader finansieres av lån. Den årlige besparelsen vil betjene lånet og slik vil ikke prosjektet medføre økte felles kostnader eller andre kostnader for sameierne. Gevinsten av investeringen vil først komme seksjonseiere til gode etter at lån er nedbetalt.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å gå videre med prosjektet da dette er et godt energieffektiviserende tiltak og vil i løpet av relativt kort tid gi sameiet betydelige mindre fyringskostnader, samtidig som tiltaket ikke vil medføre økte kostnader for sameierne i nedbetalingsperioden av lånefinansieringen.

Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet. Grunnen til at kostnadsrammen er høyere enn tilbudene er på grunn av at styret må kunne ta en egen beslutning hvis det kommer noen uforutsette kostnader opp til kostnadsrammen uten å involvere sameierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gis styret i oppgave å gjennomføre prosjektet. Styret velger løsning med best økonomi og leverandør med gode referanser. Styret beslutter hvilke leverandører det skal gås videre med og oppstart høst 2024. Estimert gjennomføringsperiode 4-6 uker fra oppstart til ferdigstilling. Kostnadsrammen settes til kr 2 900 000 på prosjektet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 78

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Elsebeth Marie Lund Bache (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elsebeth Marie Lund Bache

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sunny P. Sharma (84 stemmer)

Patrik Warnaar (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sunny P. Sharma

Patrik Warnaar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Røe Hogstad (86 stemmer)

Sissel Stæhr Nilsen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Røe Hogstad

Sissel Stæhr Nilsen

10. Valg av Valgkomité

Styret innstiller :

Som representanter i valgkomiteen for ett år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen

Styrets innstilling

Som representanter til valgkomiteen for 1 (ett) år ble foreslått:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen.

Forslag til vedtak:

Knut-Ove Hesjedal og Sissel Stæhr Nilsen er valgt som representanter i valgkomiteen for ett år.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av representanter til Årsmøte Løren Velforening

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av

Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:

Asbjørn Vennebo /s/

Rolf Karlsen /s/

VEDTEKTER

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverk av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Dette gjelder ikke for kjøp og erverk av fritidsboliger, erverk ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverk for å redde en fordring som er

sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1, andre ledd. Korttidsutleie av hele seksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

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

3-3 Ordensregler

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

3-4 Kameraovervåkning

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

4-2 Kostnader

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

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

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

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

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og MER som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet.

Seksjonseier med rett til bruk av p- plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ny bruker inngår tilsvarende avtale med MER.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

5-3 Vedlikeholdsfond

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader tilknyttet leveranser av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier. Det samme gjelder «leieelementet – garasje» som fordeles likt mellom de seksjoner som er deltakere i det tingsrettslige realsameiet. Se for øvrig punkt 4.2.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Regnskap og revisjon

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

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

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som

ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår / forslag til disponering av årsresultat
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Garasjeseksjonene kan ikke avgi stemme i årsmøtet for saker som omhandler annet enn garasjeseksjonene. For saker som vedrører garasjeseksjonene spesielt stemmes det med én stemme pr. plass (totalt 237 stemmer).

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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