

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lørenveien 61, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 270, snr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 13722-3161

Referansenummer: RJ3863

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 lovighet (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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt 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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

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

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduet på badet på soverommet er sidehengslet med vippefunksjon og har frostet folie. Vinduene er produsert i 2017 og 2018.

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull. Balkongdør (skyvedør) produsert i 2017 med glassfelt.

Utraget balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Balkongen avrundet til 10 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte glatte veggflater. Himling: Malt himling. Synlig elementskjøter i stuen og soverommene. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggfester etc.

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

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 gang og i stue.

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen. Skyvedør inn til badet på soverommet. Skyvedørsfront inn til boden.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Stort bad:

Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. 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.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og mot betongvegg mot stuen. (Man borer ikke i betong på denne type rapporter). Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren inn til badet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

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

Bad soverom:

Flislagt bad med dusjnise med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. 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.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjsonen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Måling etter relativ fuktighet er valgt fordi det er stålstendere i veggen og ikke treverk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til forbruksvann, radiatoranlegget og den vannbårne gulvvarmen på badene. Avrenning ut på badet for synliggjøring ved eventuelle lekkasjer. Skapet har kursoversikt. Badene har skjult anlegg med rørstusser trukket ut av vegger til koblingspunkter. Det er stoppekraner i servantskap, til vaskemaskin og dusjbatterier.

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

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler i bod og bad. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under innerdørene.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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](#)

Lovlighet

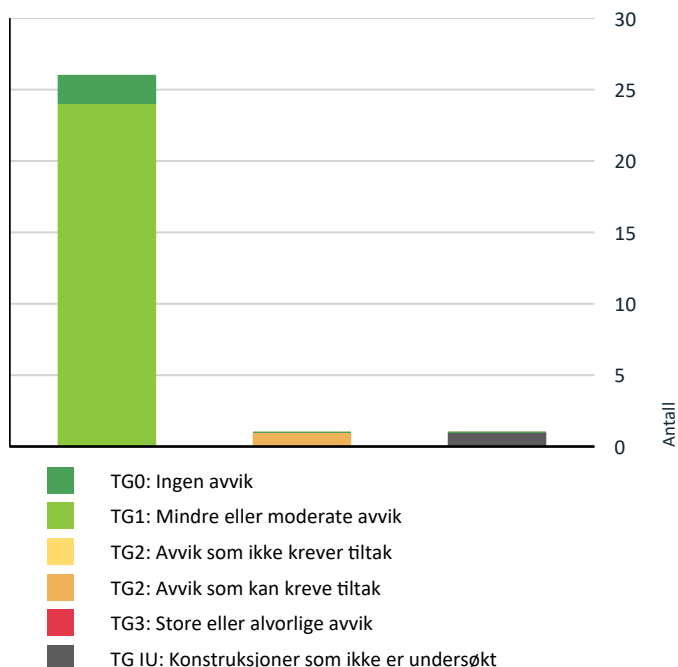
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Stort bad > Fukt i tilligende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. etasje > Stort 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

2019

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 normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduet på badet på soverommet er sidehengslet med vippefunksjon og har frostet folie. Vinduene er produsert i 2017 og 2018.

! TG 1 Dører

Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør med kikkehull. Balkongdør (skyvedør) produsert i 2017 med glassfelt.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 121-122 cm. Balkongen avrundet til 10 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

! TG 1 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."

Det foreligger ikke teknisk rapport for fellesdeler. Bygget er ca. 6 år gammelt og har i liten grad behov for en vedlikeholdsplan enda. Behov vil oppstå over tid. Det er derfor vurdert at det i denne rapporten ikke utgjør et avvik. Det presiseres at det ikke er gjort vurderinger av fellesdeler i bygget og at vurderingen her kun gjelder om det finnes en teknisk rapport eller ikke.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte glatte veggflater. Himling: Malt himling. Synlig elementskjøter i stuen og soverommene. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggfester etc.

Tre rom er malt i 2025.

! 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 gang og i stue.

Målinger i gang: 3 mm. over 2 meter og ca. 12 mm. gjennom hele rommet. Stue: 7 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Radon

Bygget er opplyst utført med radontiltak, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i.h.t. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det legges derfor til grunn at dokumentasjon finnes, men ikke fremvist på denne befaringen.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Glassdør inn til stuen. Skyvedør inn til badet på soverommet. Skyvedørsfront inn til boden.

Oppvarming

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

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > STORT BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og veggghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. 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.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høydeforskjell fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskelen er ca. 8 mm.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig mansjett.



Sluk.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle. Veggghengt toalett med utenpåliggende systerne.

Proppen i servanten lar seg ikke lukke/stenge. (Dette er designet på proppen og er ikke vurdert som avvik av den grunn).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffer i servantskapet subber ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere skuffer.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > STORT BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og mot betongvegg mot stuen. (Man borer ikke i betong på denne type rapporter). Det er mulig å ta hull eksempelvis ved døren inn til badet, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Flislagt bad med dusjnise med dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og veggghengt toalett. 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.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 27 mm. Høyde på terskel er ca. 8 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder.



Sluk.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Proppen i servanten lar seg ikke lukke/stenge. (Dette er designet på proppen og er ikke vurdert som avvik av den grunn).

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Overstrømming under døren.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjonen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Måling etter relativ fuktighet er valgt fordi det er stålstendere i vegg og ikke treverk. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Noen bruksmerker må påregnes.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

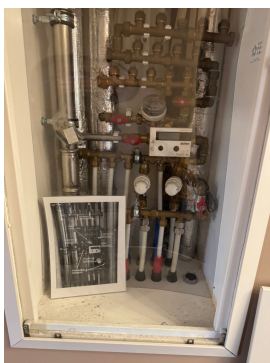
Tilstandsrapport

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen med stoppekraner. Det er lekkasjestopper i benkeskapet. Gang: Rørskap med samlestocker og stoppekraner til forbruksvann, radiatoranlegget og den vannbårne gulvvarmen på badene. Avrenning ut på badet for synliggjøring ved eventuelle lekkasjer. Skapet har kursoversikt. Badene har skjult anlegg med rørstusser trukket ut av vegger til koblingspunkter. Det er stoppekraner i servantskap, til vaskemaskin og dusjbatterier.



Rørskap i gangen med stoppekraner.

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. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler i bod og bad. Ventilator på kjøkken. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingspalter under innerdørene.

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 kun 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.

Sikringsskap i boden med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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.
2019 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 fra 2019. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i billader fra 2021. Arbeidene er utført av Ørnulf Wiig AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

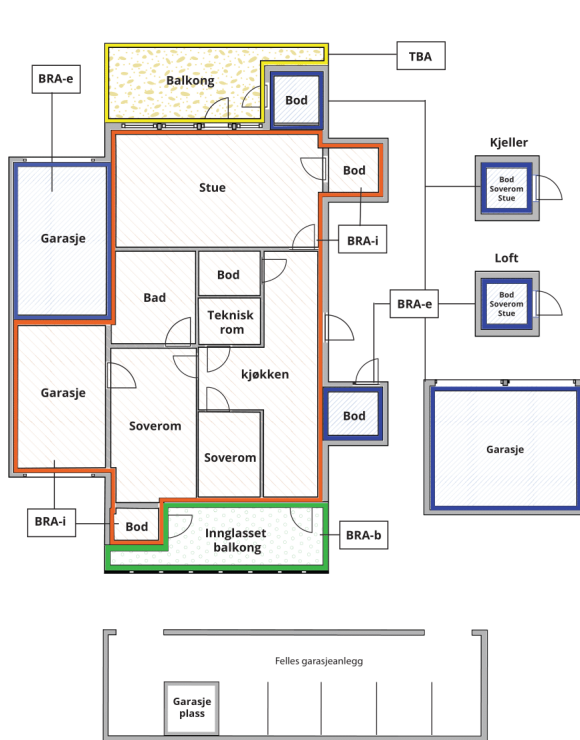
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	88			88	10
Kjeller		5		5	
SUM	88	5			10
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stort bad, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, bod, bad soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen. Ca. 231 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 10 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med T170. Bod utenfor leiligheten er fremvist av selger på befaringen. Borettslag/sameier kan av forskjellige årsaker endre plassering av tilhørende boder. Arealer (BRA-e) kan dermed endres.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 243 cm. bred og er merket 103. Det er montert elbillader på plassen i 2021.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	84	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	270		170	9281 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lørenveien 61

Hjemmelshaver

Elveseter Ellen, Anderssen Stian Strøm

Kommentar

Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 28.08.25 (Ref. forr. fører).

Boligselskap

Lørenporten 1 Sameie

Eierandel

87 / 17827

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

921594321

Felles formue

Kr. 8 322 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 Joker 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

Offentlig

Regulering

Regulert til boligformål. Reguleringsplan S-4835.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med sittegrupper gangarealer etc.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6865345			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/RJ3863>

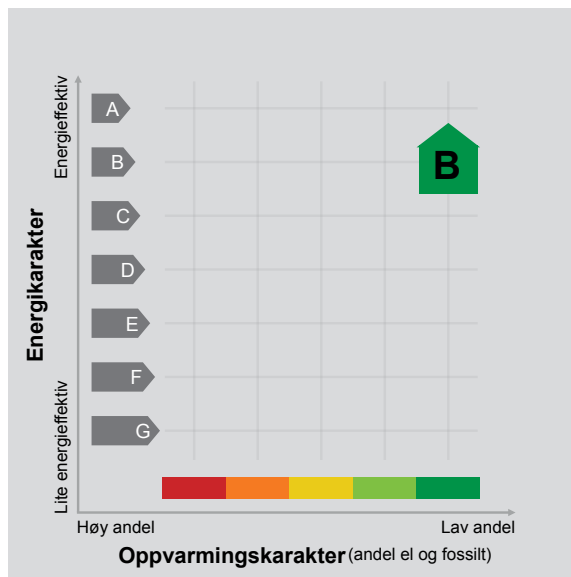
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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	Lørenveien 61
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	170
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300601510
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-161778
Dato	29.08.2025
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.

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2018

Bygningsmateriale:

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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
Lørenveien 61	300601510	H0203	170	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	67 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	215 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	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,36 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.1.2021

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 388 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,83 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 424 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	3 229 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 196 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 424 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:
TOVE C. HÆREID

Vår ref. (saksnr.):
201614723 - 70
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Falah Issa

Dato: 06.05.2021

Adresse: LØRENVEIEN 61 - 63

Eiendom: 124/270/0/0

Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN
AS

Søker: BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 61 - 63

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boliger - Hus C4 og C5 - Felt C mottatt 05.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614723

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	U 802	02.09.2016	1/8
Situasjonsplan garasje	U 803	02.09.2016	1/9
Avkjørselsplan	U 805	02.09.2016	1/10
Utomhusplan	U 310	31.08.2016	1/11
Utomhusplan 2	U 302	31.08.2016	1/12
Plan underetasje 1	A-C4/C5-103	02.09.2016	1/14
Plan 1-4 etasje hus C4	A-C4-1-1-4	02.09.2016	1/15
Plan 1 og 2 etasje hus C5	A-C5-1-1-2	02.09.2016	1/16



Plan 5-8 etasje hus C4	A-C4-1-5-8	02.09.2016	1/20
Plan tak hus C4	A-C4-1-9	02.09.2016	1/22
Lengdesnitt A-A	A-C4/C5-2	02.09.2016	1/23
Lengdesnitt B-B	A-C5-2-1	02.09.2016	1/24
Fasader hus C4	A-C4-3	02.09.2016	1/25
Fasade nord	A-C5-30	02.09.2016	1/26
Fasade sør og øst	A-C5-31	02.09.2016	1/27
Plan underetasje	A-C5-104	02.12.2016	11/7
Plan 1. og 2. etasje	A-C5-1-1-2	02.12.2016	11/8
Fasade nord og vest	A-C5-32	02.12.2016	11/9
Fasader nord hus C4 og C5	A-C5-30	21.12.2016	13/3
Situasjonsplan	U 802	02.09.2016	19/8
Utomhusplan	302	15.02.2017	19/10
Plan underetasje 2 - Hus C5	A-C5-104	16.02.2017	19/12
Plan 10-11 etasje - Hus C5	A-C5-1-9-10	01.11.2016	19/15
Lengdesnitt A-A	A-C4/C5-2	02.01.2017	19/16
Lengdesnitt B-B	A-C5-2-1	01.11.2016	19/18
Fasade nord - Hus C5	A-C5-30	02.01.2017	19/19
Fasade øst - Hus C5	A-C5-31	16.02.2017	19/21
Fasade vest - Hus C5	A-C5-32	02.01.2017	19/22
Fasade sør - Hus C5	A-C5-33	02.01.2017	19/23
Plan underetasje 1 del 1	DF-C451U11	06.06.2019	69/7
Plan underetasje 1 del 2	DF-C451U12	06.06.2019	69/8
Plan 3 etasje	DF-C51032	19.08.2019	69/9
Plan 4 etasje	DF-C51042	19.08.2019	69/10
Plan 5 etasje	DF-C51052	19.08.2019	69/11
Plan 6 etasje	DF-C51062	19.08.2019	69/12
Plan 7 etasje	DF-C51072	19.08.2019	69/13
Plan 8 etasje	DF-C51082	19.08.2019	69/14
Snitt H, I og J	DF-C452002	06.06.2019	69/16
Snitt K og L	DF-C452003	06.06.2019	69/17
Plan 3- Del 1	DF-C51031	19.08.2019	72/2
Plan 4- Del 1	DF-C51041	19.08.2019	72/3
Plan 5- Del 1	DF-C51051	19.08.2019	72/4
Plan 6- Del 1	DF-C51061	19.08.2019	72/5
Plan 7- Del 1	DF-C51071	19.08.2019	72/6
Plan 8- Del 1	DF-C51081	19.08.2019	72/7
Plan 9	DF-C51091	19.08.2019	72/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Kopi til:

tiltakshaver

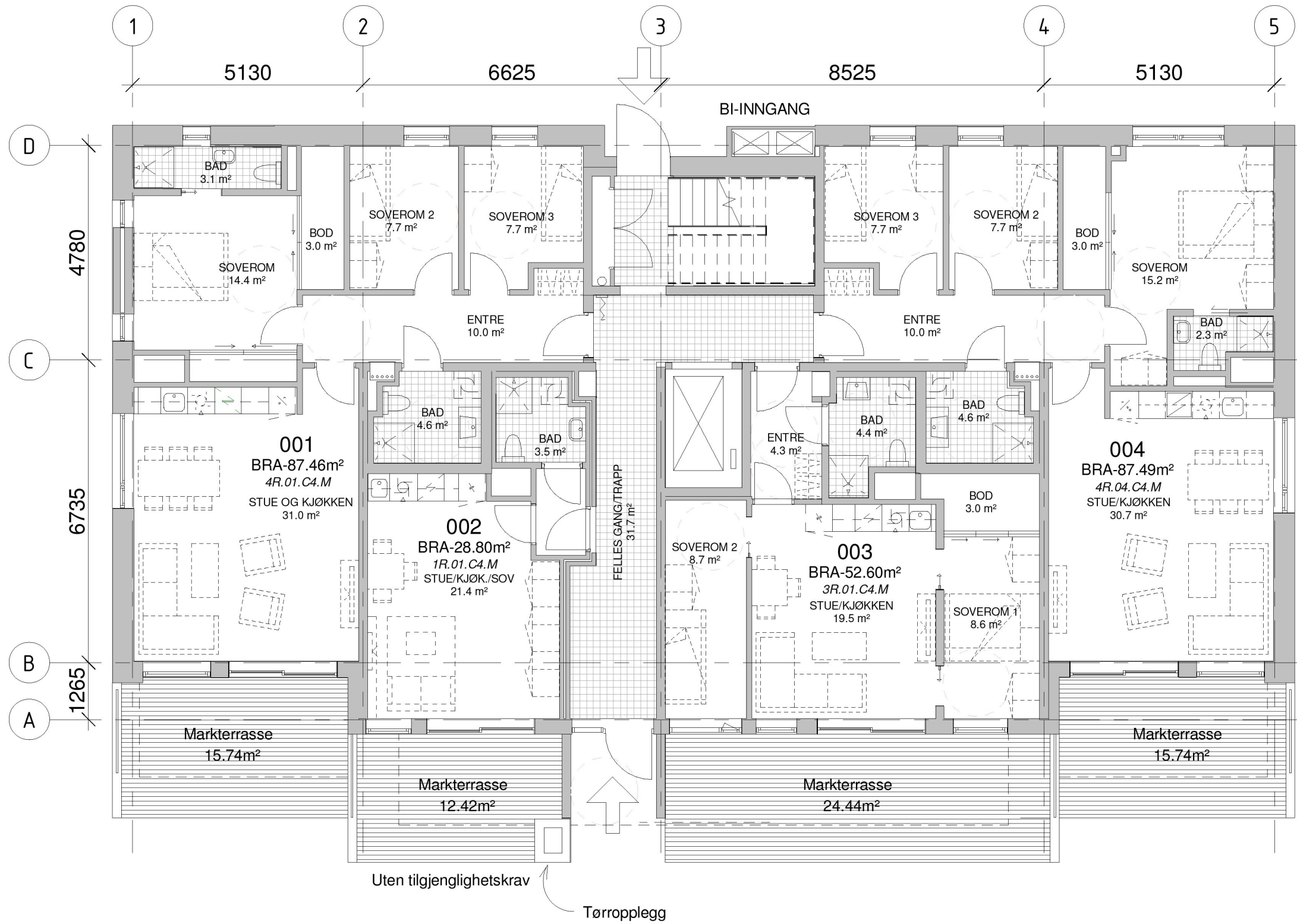
Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler

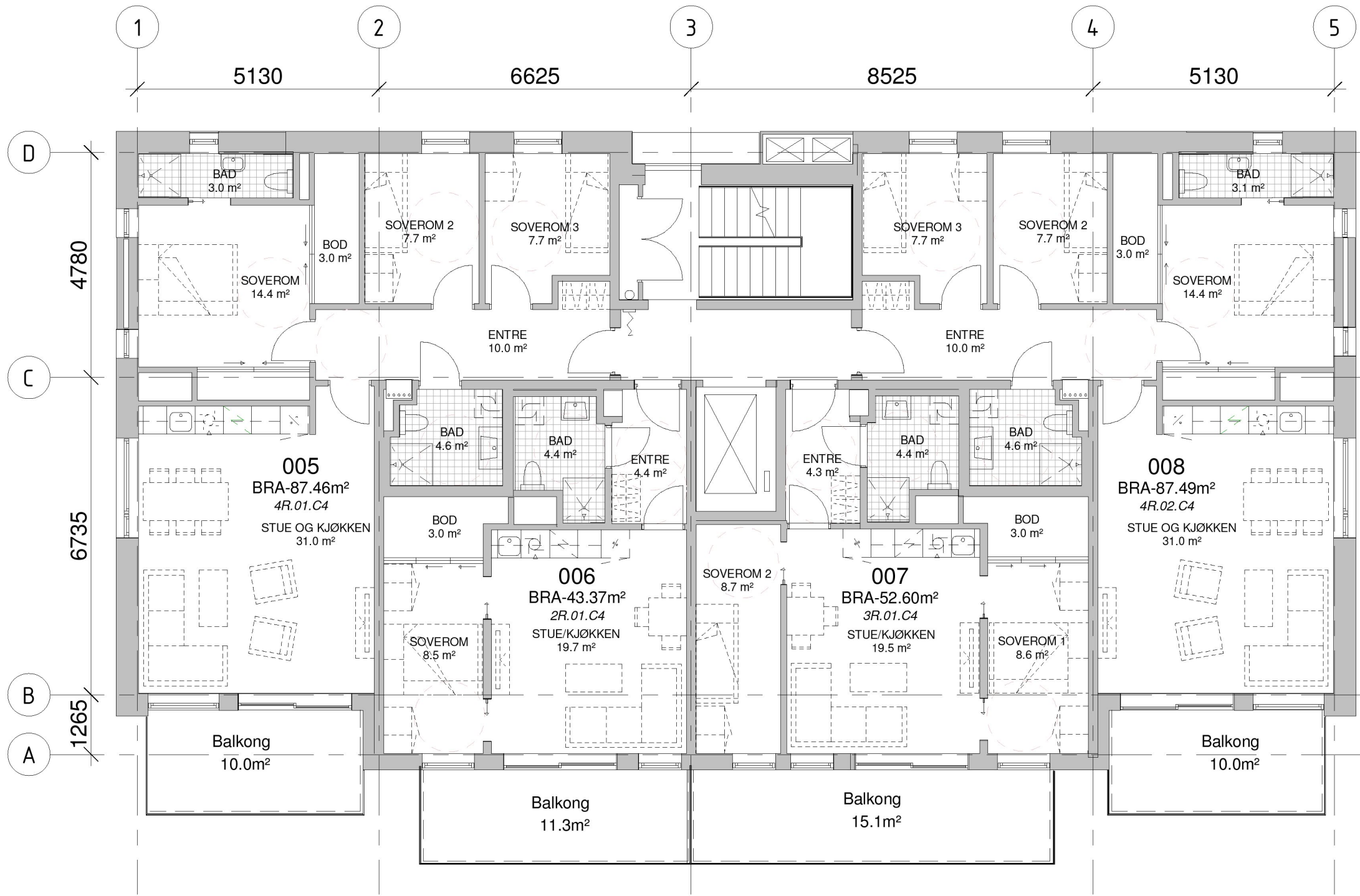
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

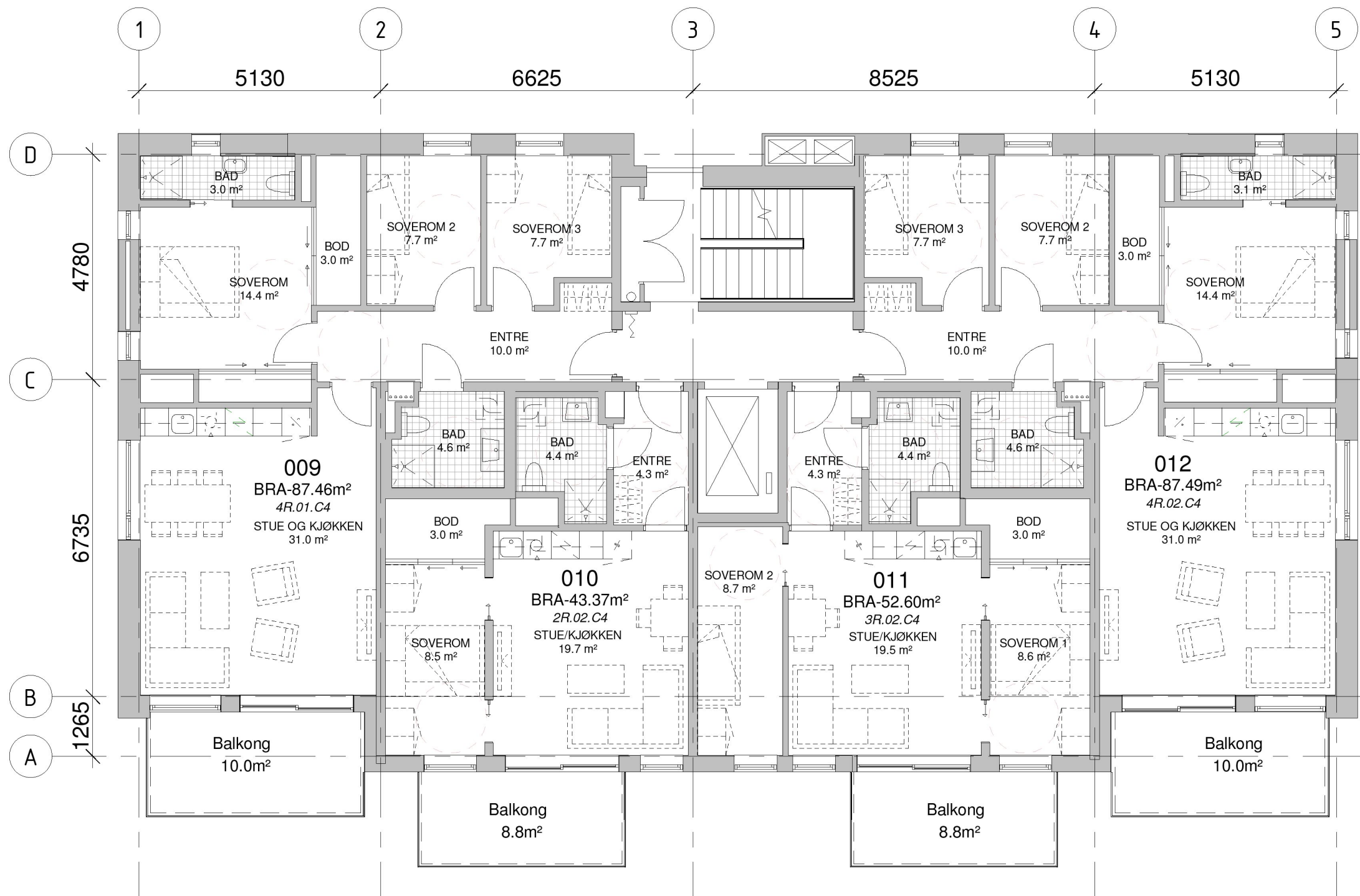
områdeutvikling nord



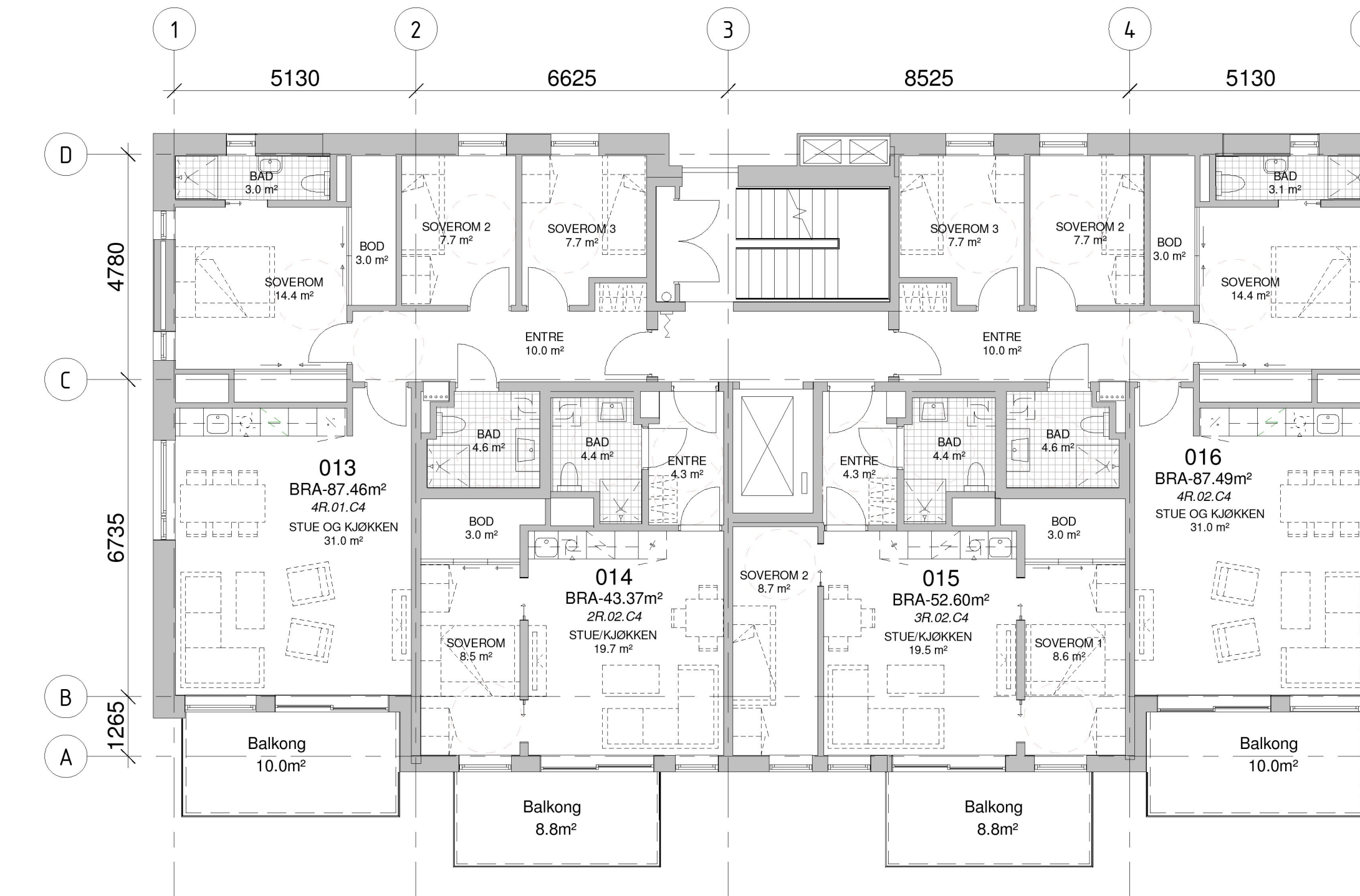
Plan 1
1 : 100



Plan 2
1 : 100



Plan 3
1 : 100



Plan 4
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

NORD

C1

C2

C4

C5

B1

B2

B3

RAMME 1

RAMME 2

RAMME 3

LØRENVEIEN

Koordinatsystem/Høydesystem: UTM32/NN2000

BETONMAST

Prosjekterende
BETONMAST SELVAAGBYGG AS

Tegningsstatus
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BYGGHERRE
SELVAAG BOLIG ASA

PROSJEKT
Lørenveien 57-63

HUS
C4

FELT
C

GÅRDSNR
124

BRUKSNR
270

Tegning omfatter
PLAN 1-4

Målestokk:
1 : 100 (A1)

Dato:
02.09.16

Tegnet av:
KB/JN

Kontrollert av:
SSV

Prosjekt nr.:
24100132

Tegningsnr.:
A-C4-1-1-4

Rev.:

C:\Users\bjebae\Documents\C4_Ark_kjebae.rvt

09.09.2016 09:21:15



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.08.2025

Bruker: Iks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330787/ 86518017

Adresse: LØRENVEIEN 61

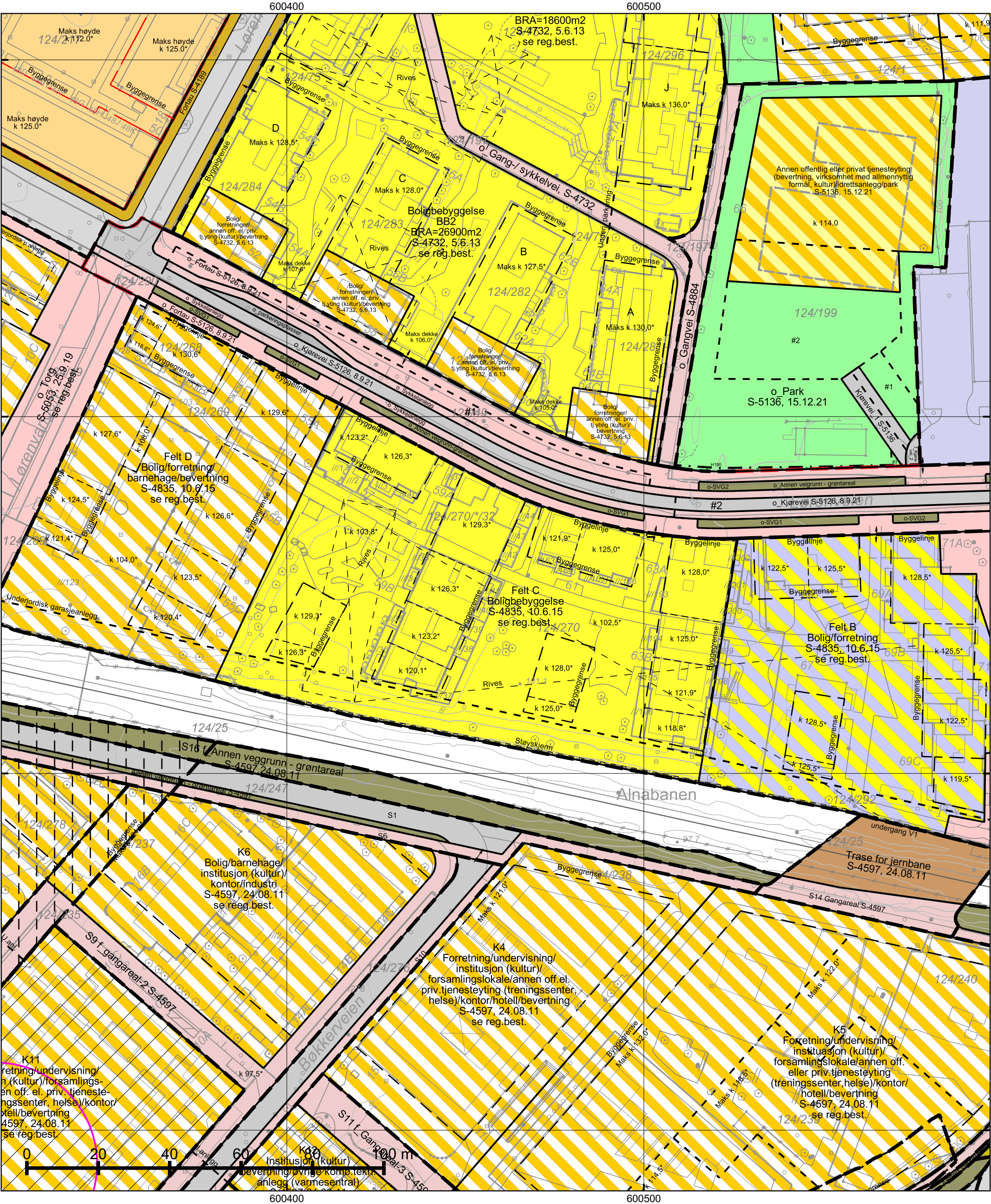
Gnr/Bnr: 124/270

Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 29.08.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330787/ 86518017

Adresse: LØRENVEIEN 61

Gnr/Bnr: 124/270

Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330787/ 86518017

Adresse: LØRENVEIEN 61

Gnr/Bnr: 124/270

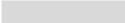
Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

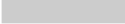
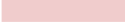
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

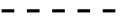
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2021 - Trasé for jernbane
	2082 - Parkeringsplasser
	3050 - Park

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpDetaljeringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

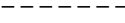
 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

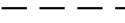
 Foreløpig plan

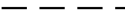
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Byggegrense

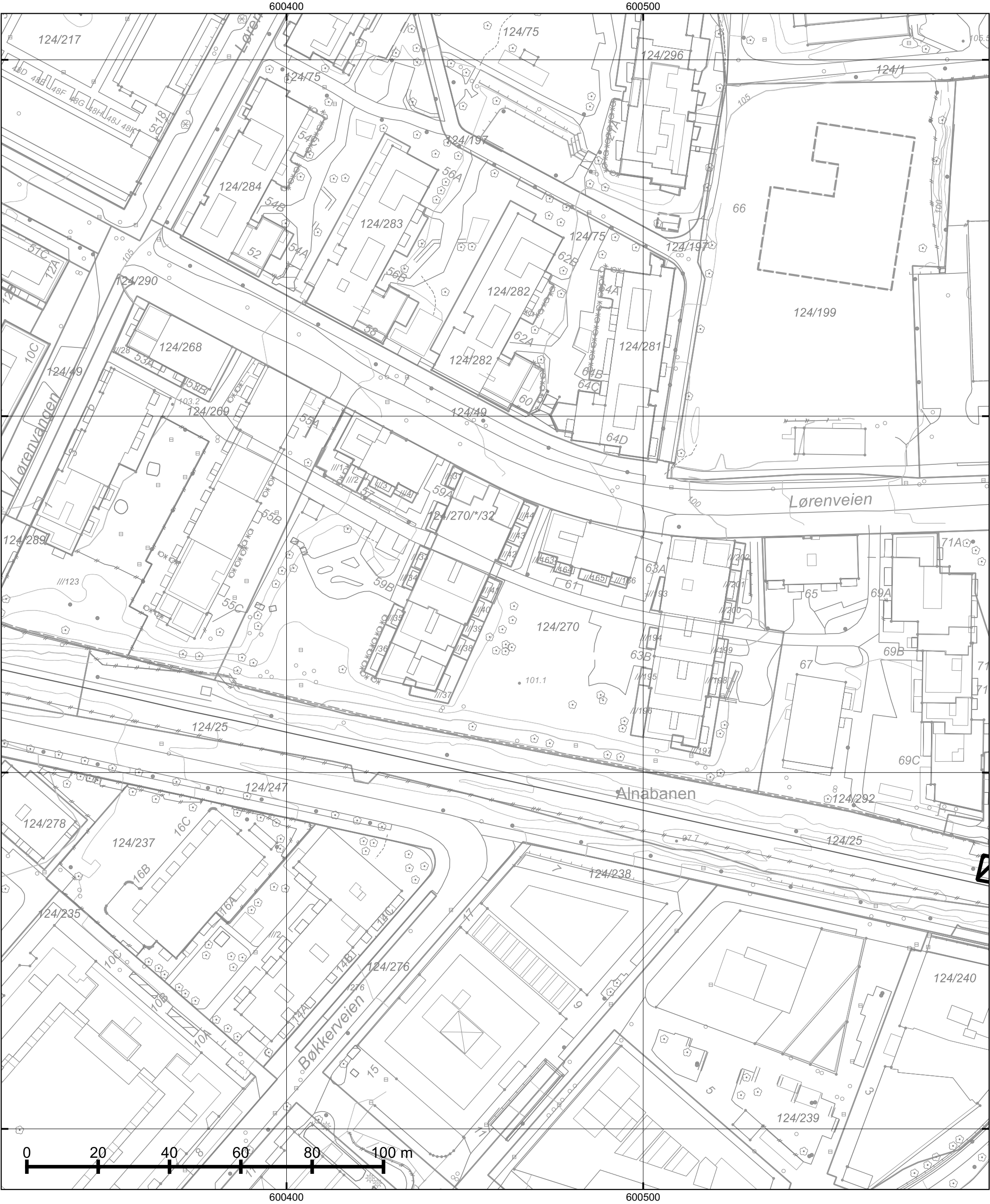
 Byggegrense

 Byggelinje

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

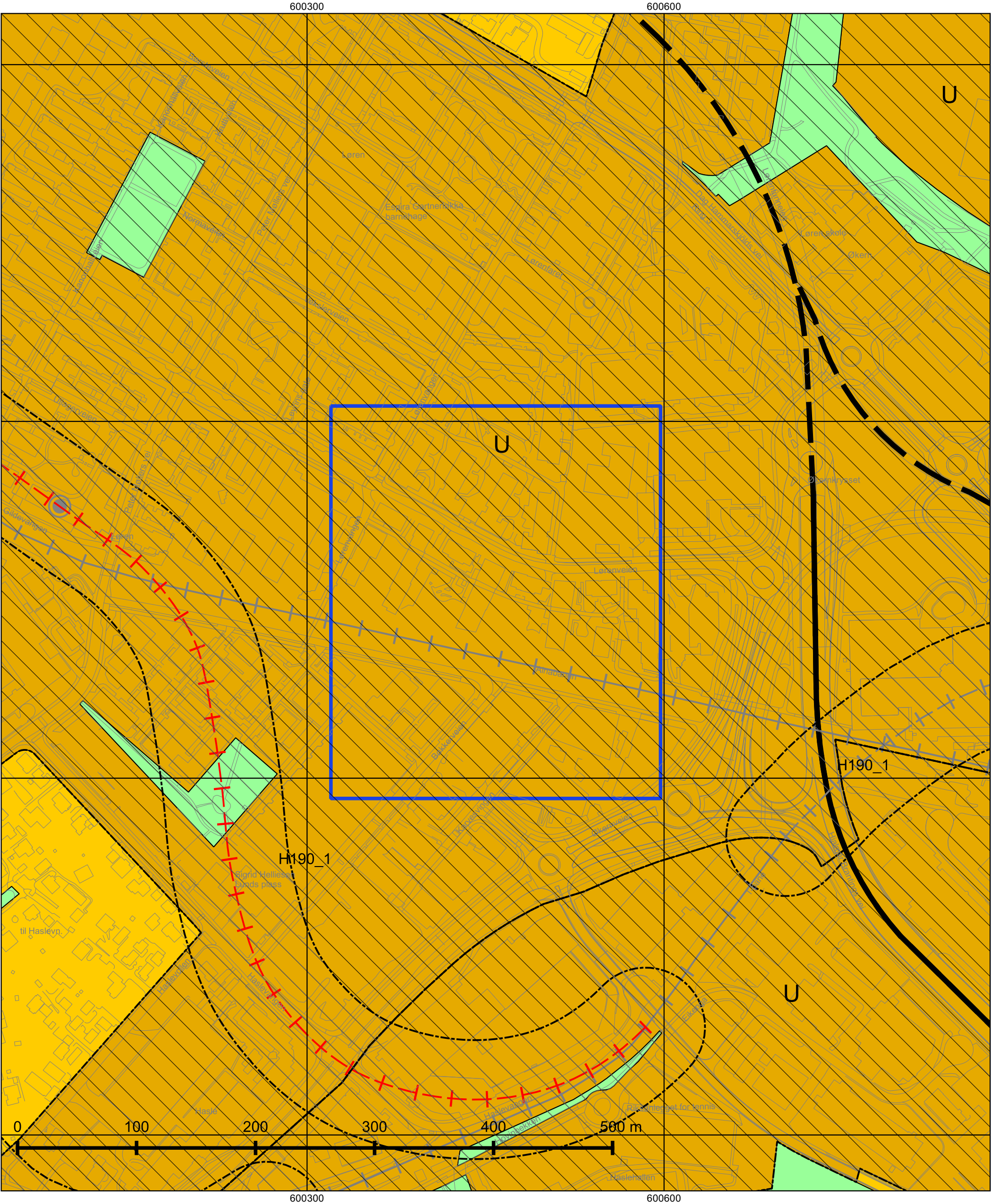
 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 29.08.2025 Bruker: Iks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330787/ 86518017	Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER
	Adresse: LØRENVEIEN 61	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 124/270	





Oslo

Dato: 29.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330787/86518017

Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

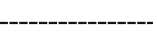
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

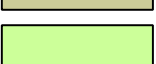
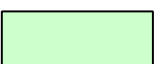
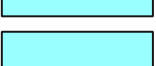
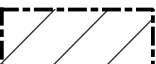
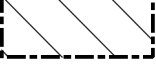
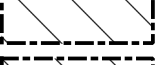
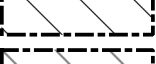
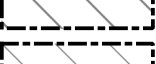
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200701620](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN

Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning Felt D
- Bolig/ forretning Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelevanter virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørvevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D

3.1 Utnyttelse

I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m²

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m²

Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m²

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m²

I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m²

1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m².

Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m² benyttes til barnehage.

Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.

Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.

Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.

Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.

Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor vegglinje. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvengen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² bruksareal (BRA)

Minst 40 % leiligheter over 80 m² bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m² bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.

Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.

Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg

Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.

Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.

Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklistene og fotgjengere.

Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.

Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.

Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.

Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmels mørke ved å begrense lys om venter oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau

Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal

Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering

5.1 Avkjørsel

Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.

Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering

All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.

Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy

Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering

Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250119 . Vår ref.: 7637-1-170

Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenporten 1 Sameie
Organisasjonsnr: 921594321
Seksjonseier: Elveseter, Ellen
Medeier: Anderssen, Stian Strøm
Leilighetsnummer: 170
Adresse: Lørenveien 61, 0585 OSLO
Seksjonsnummer: 170
Gnr. 124
Bnr. 270

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6865345.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 061,00,-

Herav:

Bredbånd
Felleskostnader
TV

Pr. dags dato
102,00
3 661,00
298,00

Evt. fremtidig endring:

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:	72,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	8 322,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ajla Selimic-Maksumic, e-post:

lorenporten1@styrommet.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 2025

Innkalling

S.nr. 7637

LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7637>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

Forslag til vedtak

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Medlemskap i Løren Velforening

Forslag fremmet av:

Torhild Roland Vetvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Stirø

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

- Reidar Schei

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

Valg av 1 medlem styret Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem styret :

- Stine Jeanette Ahlqvist

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jo Erling Riise

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

- Shpetim Halimi

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

- Sigmund Akselsen

Bor i 63B, flyttet inn høsten 2019 og stortrives.

Er praktisk, strukturert, pragmatisk og løsningsorientert.

Sak 10

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

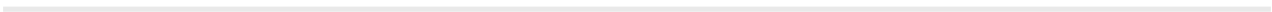
Oppgaven til valgkomiteen er å finne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 til årsmøtet - Lørenporten 1 Sameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Løren, 02.03.2025

Ajla Selimic-Maksumic
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Det er budsjettet med ordinære kostnader til drift og vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 25.02.2025

Styret i Lørenporten 1 Sameie

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 543

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-841
SUM FINANSKOSTNADER	-841

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVQ-CFA8K-4X0QW-OWD07-H7PDX-DZLY6

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 19:39:29 UTC



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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.04.25

Selskapsnummer: 7637 Selskapsnavn: LØRENPORTEN 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Medlemskap i Løren Velforening

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Øyvind Stirø

☐ Reidar Schei

Medlem styret (kun 1 skal velges)

☐ Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jo Erling Riise

☐ Shpetim Halimi

☐ Sigmund Akselsen

Sak 10 Valgkomité

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

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 921594321

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 09:00 til 3. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

Forslag til vedtak:

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Sverre Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Medlemskap i Løren Velforening

Fremmet av: Torhild Roland Vetvik

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

Styrets innstilling

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

Dette begrunnes med økonomi og at vi ikke vil få nok ut av medlemsskapet. Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostander nede ved å innhente tilbud på varer og tjenester. Vi har i dag mange gunstige avtaler gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Årlig pris for medlemsskap pr boenhet er kr. 655,- (kr 54 pr måned). Hvis sameiet vedtar å melde seg inn i Løren velforening er samtlige seksjonseiere forpliktet til å

innbetale kontingenten. Hver enkelt seksjonseier kan ikke velge om man er med eller ikke. Styret har ikke lagt inn denne utgiften i inneværende års budsjett. Dette vil bety at sameiet må øke felleskostnadene tilsvarende.

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

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

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 52

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Reidar Schei (46 stemmer)

Øyvind Stirø (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reidar Schei

Øyvind Stirø

Medlem styret (1 år)

Følgende ble valgt:

Stine Jeanette Ahlqvist (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigmund Akselsen (38 stemmer)

Jo Erling Riise (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

10. Valgkomité

Oppgaven til valgkomiteen er å I9nne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling

Sameiet har et stort behov for en valgkomite for å I9nne egnede personer til å sitte i styret.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

§ 1

Eiendommen – formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

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

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

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

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

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

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak

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

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

§ 5

Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 7

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

§ 11

Erstatningsansvar

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

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

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 13

Styret

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

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

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

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

§ 14

Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

Innkalling til årsmøte

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Hvem kan delta i årsmøtet

(12) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(14) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møteledelse og protokoll

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

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Næringseksjonene har ikke stemmerett.

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

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

§ 15

Avstemming flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(3) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

§ 16

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 17

Forretningsfører

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Endringer i vedtektene

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

§ 20

Generelle plikter

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

§21

Dekning av andre direkte kostnader

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

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

§ 22

Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
for
Lørenporten Garasjesameie
fastsatt på årsmøte 4.04.2022
Gnr. 124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Lørenporten Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

§ 7 Utleie av garasje plass

Garasjeplasser kan kun leies ut til seksjonseiere, beboere eller leietagere i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

§ 8 Åpning av garasjeport

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

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

§ 9 Hensetting av gjenstander og søppel

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

§ 10 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

- a) Styrets årsberetning
- b) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Valg av styre

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

§ 11 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 12 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 13 Styret

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

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

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

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

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

§ 14 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 15 Ordensregler

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

§ 16 Vedlikehold

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

§ 17 Felleskostnader og regnskap

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 18 Betaling av felleskostnader

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

§ 19 Ansvar utad

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

§ 20 Forsikring

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

§ 21 Sameieloven

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

ooOoo

Fra Lørenporten 1 Sameies vedtekter

§ 21 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

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

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

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

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

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

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

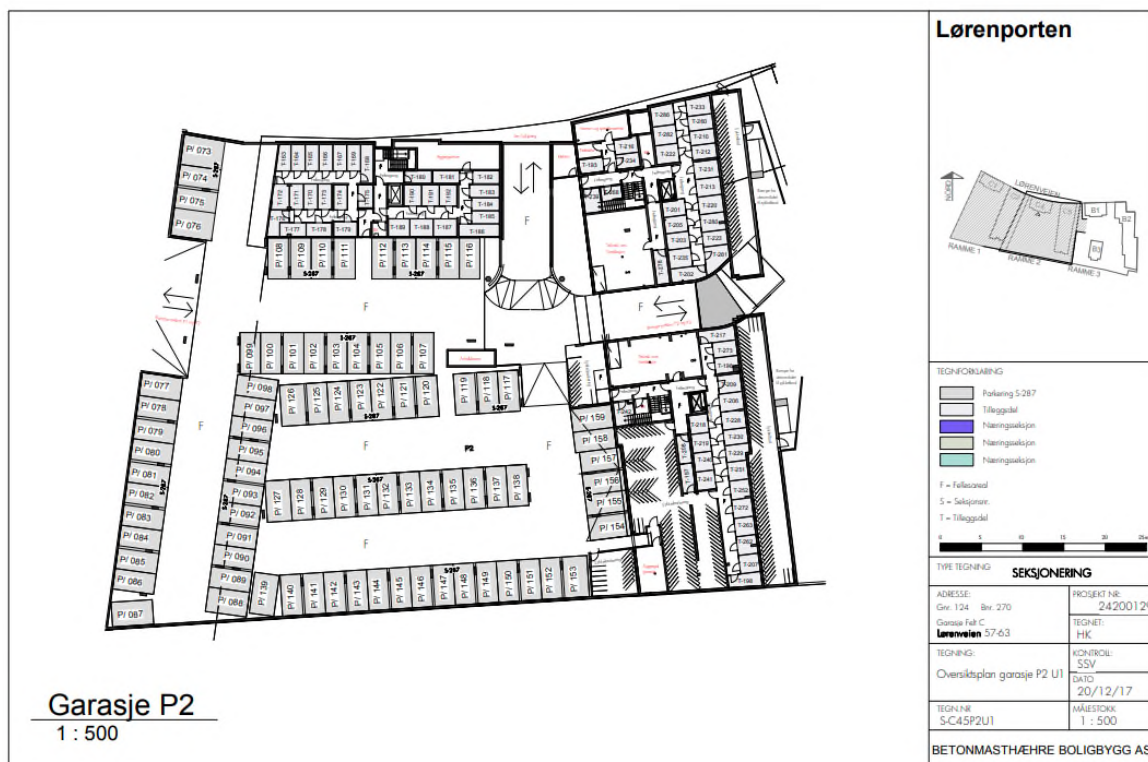
Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

Vedlegg 1

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



Vedlegg 8 av 51



Vedlegg 10 av 51

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 1 Sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 4.6.19

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

§3. Orden i fellesområdene

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

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

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§5. Avfallshåndtering

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

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

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

§6. Arbeider som krever autorisert personell

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

§7. Fasadeendringer

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

§8. Brannforebyggende sikkerhet

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

§9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§11. Brudd på husordensreglene

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

§12. Endring av husordensreglene

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