

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kanonhallveien 44 G, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 206, snr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3363

Eiendomsverdi ref nr: RE8520

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Ytterdør med glassfelt. Balkong- og terrassedør med glassfelt.

1. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 16 m². Skillevegg mot nabo. Terrassen er omtrent sydvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen. Terrassen er lagt våren 2021 i følge salgssannonse fra forrige salg.

2. etg.: Balkong i betong med rekkverk i stål. Det er lagt lamellfliser i pvc på gulvet. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 109 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har etasjeskille i betong. Det som opprinnelig var en åpning i mellom etasjene har trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger 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).

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Elektrisk gulvvarme i entréen. Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

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

Det er ingen kjente problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte gjennom sjalusirist i veggen.

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

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integriert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår.

Bekrar Rørservice har byttet blandebatteri og vannlås i 2026: Det fremlagt faktura på utførte arbeider. Eier har lagt til noen flere skap på kjøkkenet, montert nytt integriert kjøleskap og byttet koketopp og oppvaskmaskin.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekkventil på enden av innredningen med konstant avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet med ventil i himling og overstrømming i ventil i veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i benkeskap med stoppekraner. Vannmåler på varmtvannsrør og radiatorrør. Bod: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Bad: Rørskap i himling med samlestocker. Skjult anlegg forøvrig. Bekrar Rørservice har utført følgende i 2026: "Montering av nytt kjøkkenkran og kjøkken vannlås. Montering av nytt servant blandebatteri og servant vannlås. Inkludert kontroll og testing for lekkasjer." Det fremlagt faktura på utførte arbeider.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekkventiler er plassert på kjøkken, bod, toalett og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Aggregatet er plassert i boden. Friskluftsventil på kjøkkenet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Vannbåren gulvvarme på badet. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

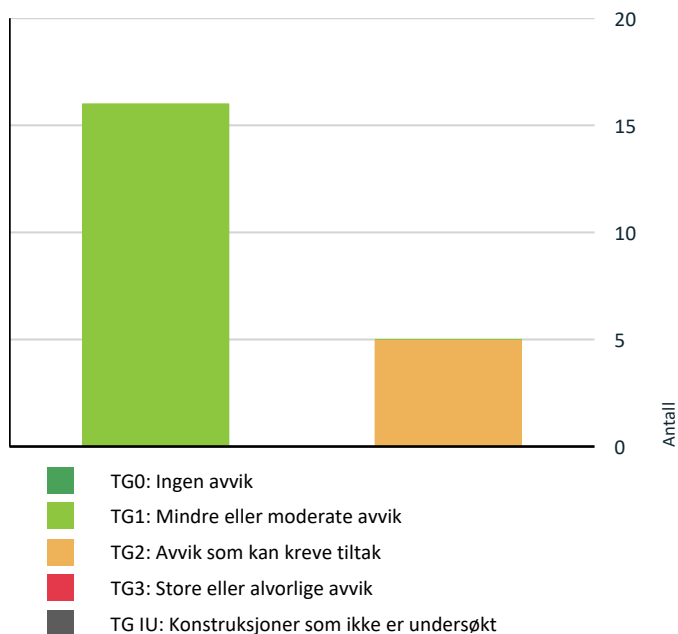
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Opprinnelig lysåpning mellom etasjene i del av stuen er tettet igjen og det er etablert kontor i 2. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 har ikke vært tilgjengelig for dette oppdraget og eieropplysningene er derfor begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger 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

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Balkong- og terrassedør med glassfelt.

Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etg: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 16 m². Skillevegg mot nabo. Terrassen er omtrent sydvestvendt. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

Terrassen er lagt våren 2021 i følge salgsannonse fra forrige salg.

2. etg.: Balkong i betong med rekkverk i stål. Det er lagt lamellfliser i pvc på gulvet. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 109 cm. Balkongen er på ca. 4 m².

Balkongen er omtrent nordøstvendt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Det er lagt fliser i entréen i 2016 av Murmester Erik Due. Sparkling og maling av himling i forbindelse med tetting av himling ble utført i september 2016 av Utnes drift og vedlikehold. (Ref. salgsannonse fra forrige salg).

Det er opplyst at gulvet i boden er byttet og at gulvene er slipt og overflatebehandlet. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt ned.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det som opprinnelig var en åpning i mellom etasjene har trebjelkelag. Det er utført stikkmålinger 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).

I salgsannonse fra forrige salg er det opplyst at det er tettet igjen åpning mellom etasjene og lagt nytt gulv i 2. etg. Arbeidet er utført i mai 2016 av snekker og byggservice Lars- Otto Grundt. Det er fremvist faktura på utførte arbeider.

Sparkling og maling av himling i forbindelse med tetting av himling ble utført i september 2016 av Utnes drift og vedlikehold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i badromsgulvet. Elektrisk gulvvarme i entréen. Eier opplyser at varmekilder fungerer som de skal.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ingen kjente problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Bekrar Rørservice har byttet blandebatteri og vannlås i 2026.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Enkelte riss i flisfuger forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtrengning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnise. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 40 mm. Høyde på terskel er ca. 30 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det måles motfall (fall feil vei) ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Bekrar Rørservice har byttet blandebatteri og vannlås i 2026. Det fremlagt faktura på utførte arbeider.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte gjennom sjalusirist i vegg.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter MMS 3 uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår.

Bekrar Rørservice har byttet blandebatteri og vannlås i 2026: Det fremlagt faktura på utførte arbeider.

Eier har lagt til noen flere skap på kjøkkenet, montert nytt integrert kjøleskap og byttet koketopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil på enden av innredningen med konstant avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og himling. Gulvstående toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk fra rommet med ventil i himling og overstrømming i ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i benkeskap med stoppekraner. Vannmåler på varmtvannsrør og radiatorrør. Bod: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Bad: Rørskap i himling med samlestokker. Skjult anlegg forøvrig.

Bekrar Rørservice har utført følgende i 2026: "Montering av nytt kjøkkenkran og kjøkken vannlås. Montering av nytt servant blandebatteri og servant vannlås. Inkludert kontroll og testing for lekkasjer." Det fremlagt faktura på utførte arbeider.

Det er utført gjennomspyling i ventil på kjøkkenet i 2022 av Inva Engineering etter at ventilen hadde låst seg. Eier har ikke hatt problemer etter utbedring.

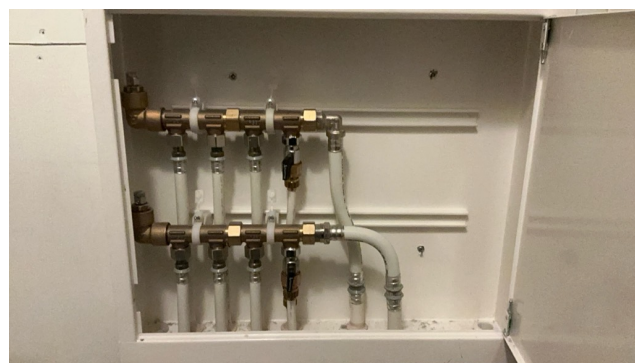
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, bod, toalett og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Aggregatet er plassert i boden. Friskluftsventil på kjøkkenet.

TG 2 Ventilasjon - 1

Beskrivelse

Kontor i 2. etg, er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Kontoret i 2. etg, er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i alle oppholdsrom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Vannbåren gulvvarme på badet. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer. Eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. 9 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt mangler i skapet.

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.

2006 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er opplyst i nettannonse fra forrige salg at det er utført arbeider i leiligheten av Oslo Elektriker Service og Fixel. Oslo Elektriker Service: Januar 2016. Varmekabler i yttergang. Fixel: September 2020. Stikkontakter kontor, skiftet ut eldre sikringer til nye jordfeilautomater i sikringskap. Dimmer på kjøkken.

Det er montert nye spotter på bad i februar 2022 av Fixel.

Disse arbeidene er det ikke fremlagt samsvarserklæring på.

Det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår på installasjon i leiligheten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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

Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

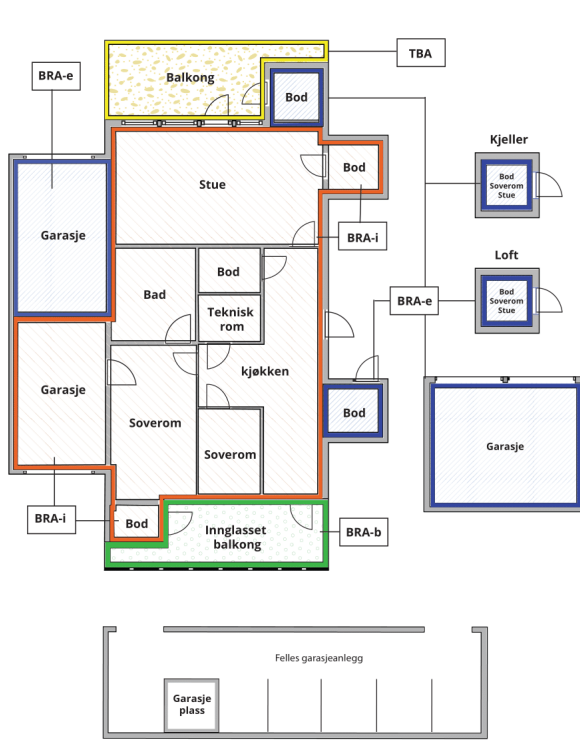
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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)		
1. etasje	48			48	16
2. etasje	48			48	4
Kjeller		7		7	
SUM	96	7			20
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, spisestue, toalettrom, entré		
2. etasje	Bad, gang, 3 soverom, kontor, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen. Ca.

1. etg.: Terrasse avrundet til 16 m². 2. etg.: Balkong (TBA) avrundet til 4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6,6 m².

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøpreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 234 cm. bred og er merket 158.

Bod og p-plass er anvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Opprinnelig lysåpning mellom etasjene i del av stuen er tettet igjen og det er etablert kontor i 2. etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For diverse oppgraderinger utført siste fem år, se detaljer under konstruksjoner.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Rigmor Sandtveit Seamans og George Stapleton Seamans	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	206		119	10990 m ²	Planinnsyn	Eiet

Adresse

Kanonhallveien 44 G

Hjemmelshaver

Seamans George Stapleton, Seamans Rigmor Sandtveit

Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap

Lørenparken Boligsameie

Eierandel

91 / 13859

Forretningsfører

Bori

Organisasjonsnr

989038583

Felles formue

Kr. 19 420 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 40 630 05.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S- 4083.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3410717-1.3			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

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

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

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

PERSONVERN

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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/personvernerklaring/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/RE8520>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

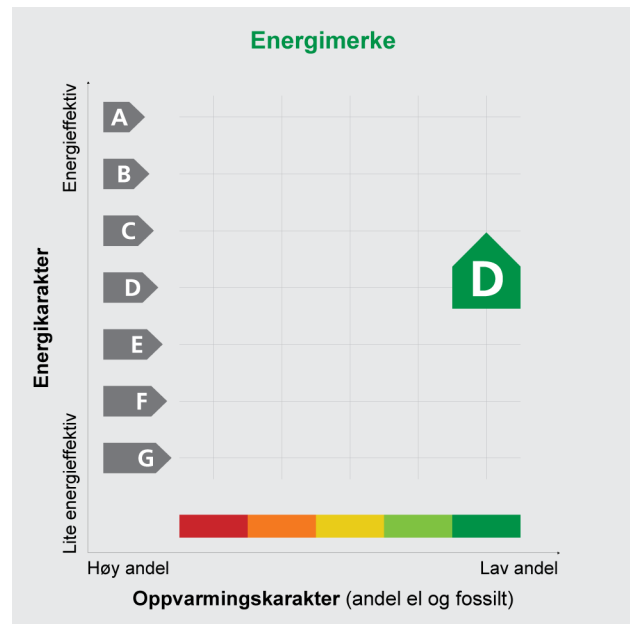
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Kanonhallveien 44G
Postnr	0585
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	206
Seksjonsnr.	119
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1372673
Dato	21.03.2022



Innmeldt av	Elisabeth Bjerke Lie
-------------	----------------------

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 96

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kanonhallveien 44G

Postnr/Sted: 0585 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 21.03.2022 14:51:43

Energimerkenummer: A2022-1372673

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Elisabeth Bjerke Lie

Gnr: 124

Bnr: 206

Seksjonsnr: 119

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 544 Økern
0523 OSLO

Dato: 30.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200401843-63
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Emil Ager-Wick

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KANONHALLVEIEN 10A	Eiendom:	124/206/0/0
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg v/ Vera Houck	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0523 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KANONHALLVEIEN 10 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

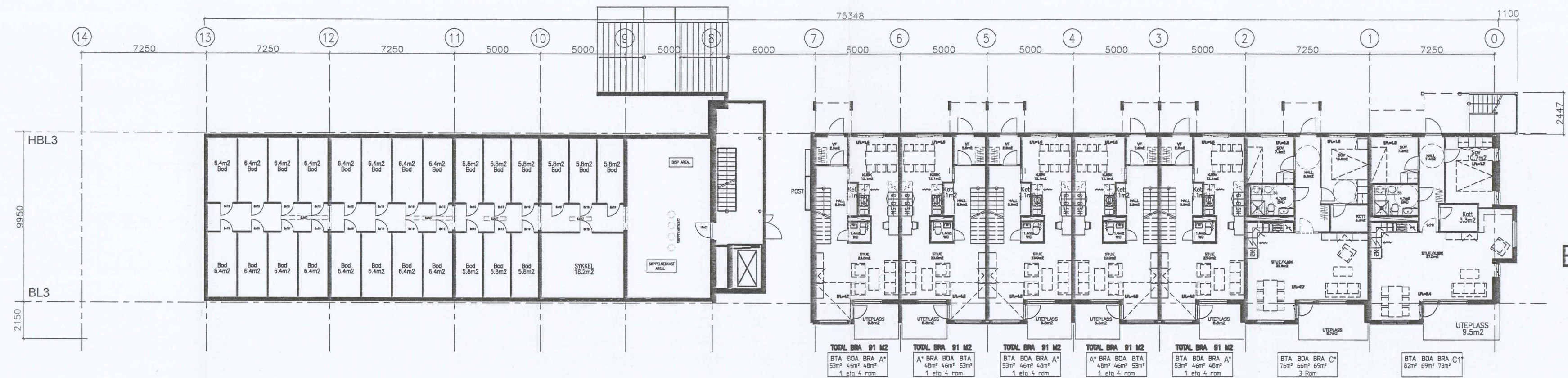
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

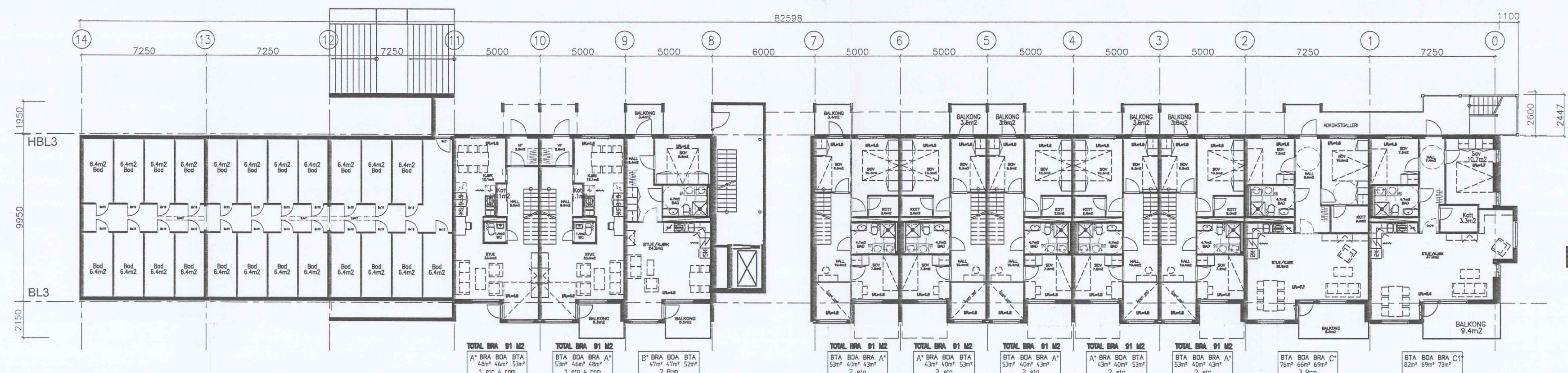
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.03.2012 av:

*Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Kristin Noto - Enhetsleder*

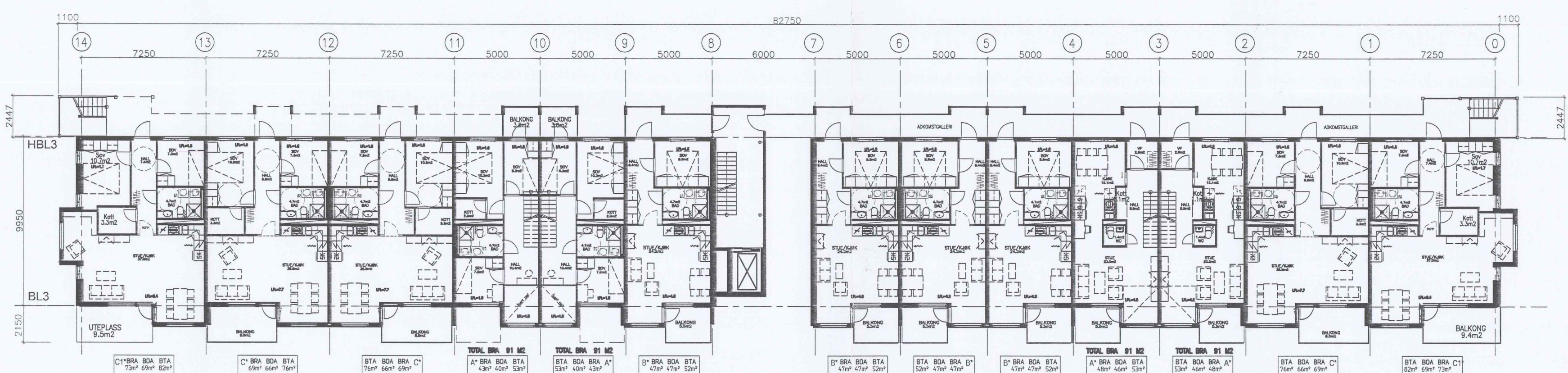
Kopi til:
AS Selvaagbygg v/ Jan-Erik Solberg, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO



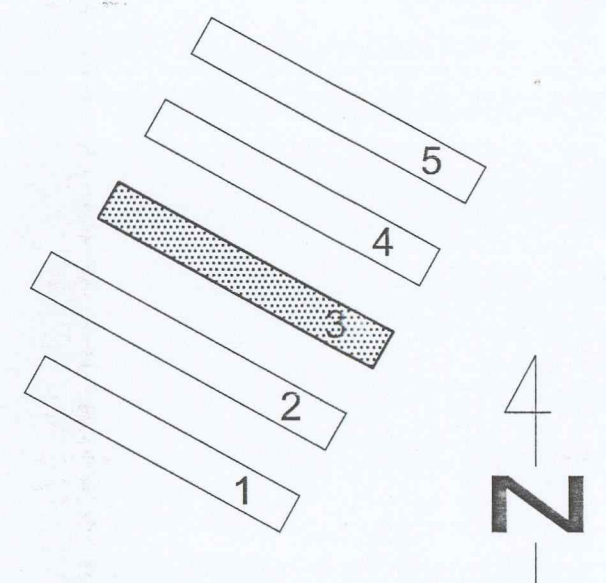
REKKE 3
ETG 1



REKKE 3
ETG 2

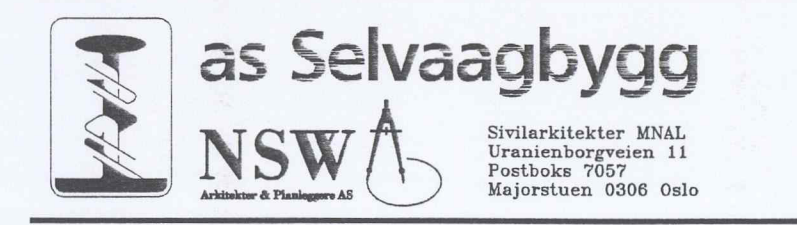


REKKE 3
ETG 3



E 15

REV.	24.05.04	RAMMESØKNAD	REV.AV	KONTR.
DATO	REV.OMFATTER			

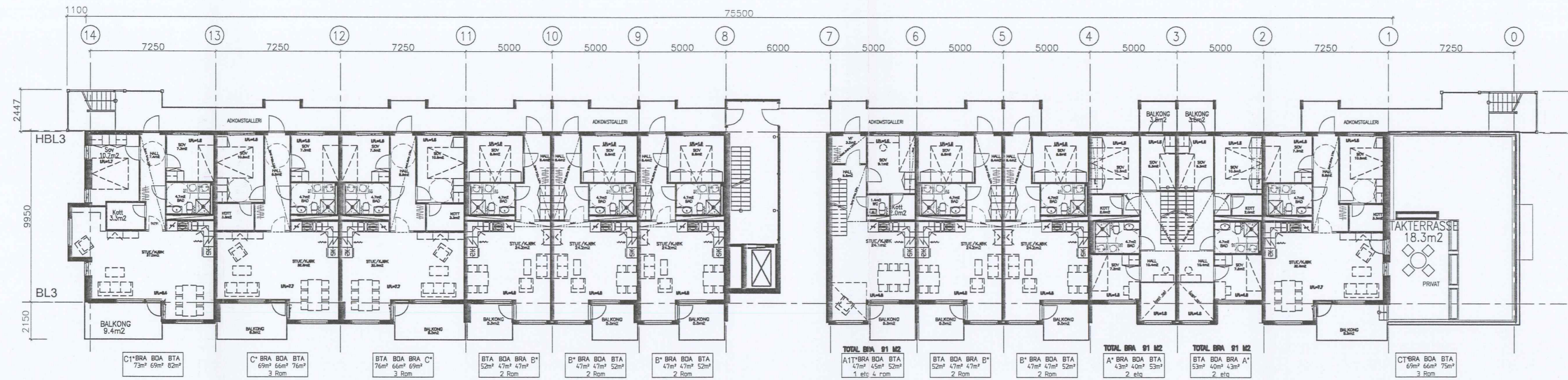


PROSJEKT
LØREN 1 FELT A
GÅRDS NR. 124 BRUKS NR. 125
TEGNING OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

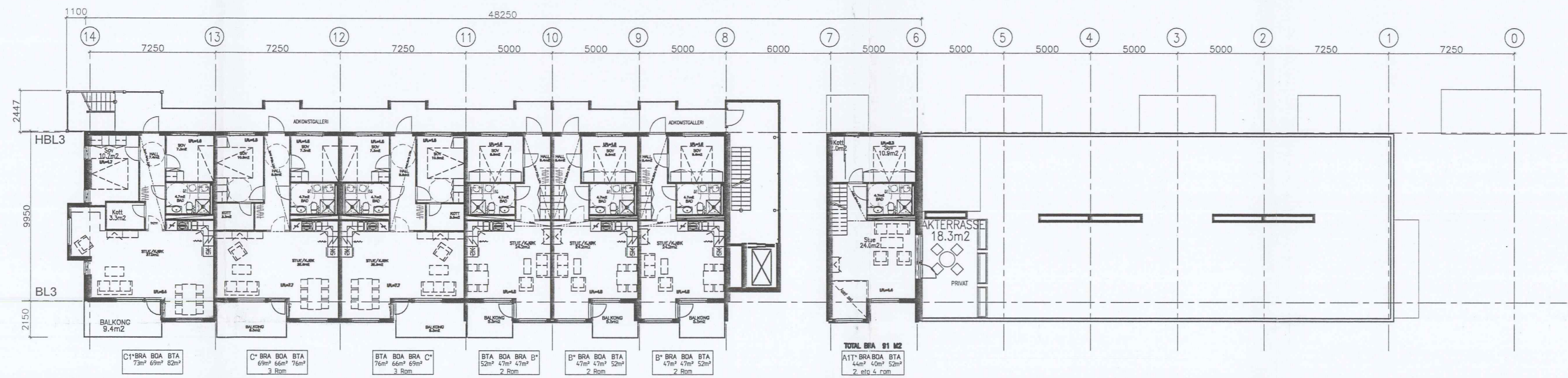
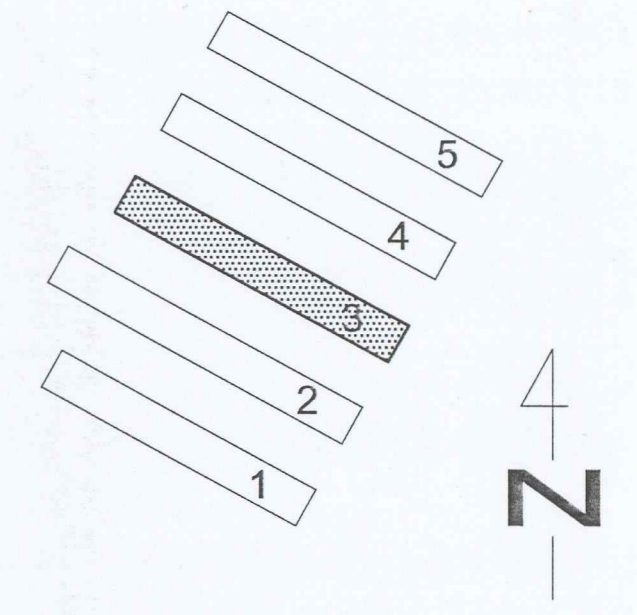
HUS	3	HUSTYPE	
PROSJEKT NR.	2111	DEL FAG NR.	A-0301
DATE	24.05.04	TEGNET AV	TP/GHE
		KONTROLL	SSV

TRATTOM
K33 MÅL ET
NETTANSIKTELSE 00-04-11

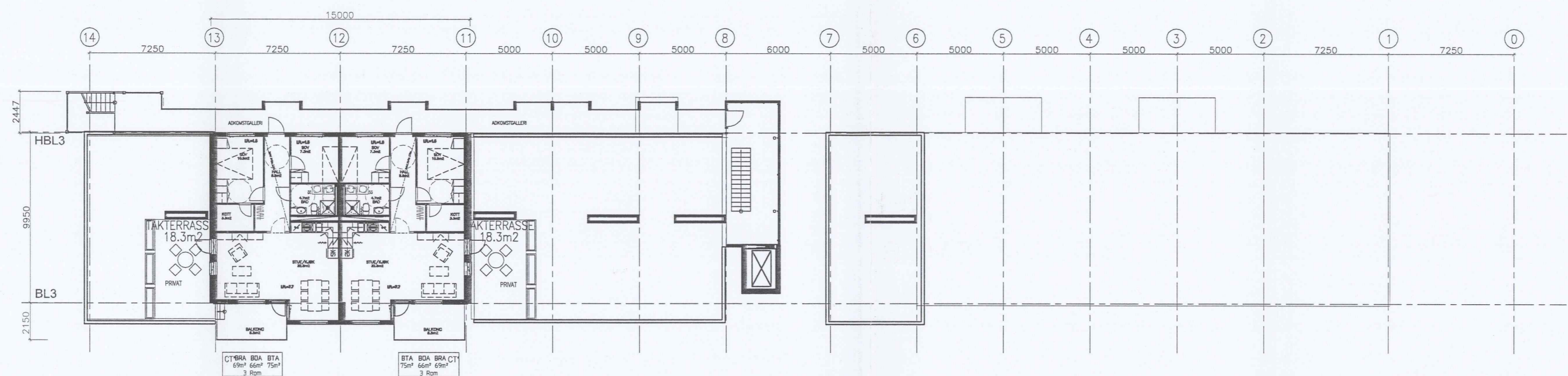
17



REKKE 3
ETG 4



REKKE 3
ETG 5



REKKE 3
ETG 6

E 16

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
-	24.05.04	RAMMESØKNAD		

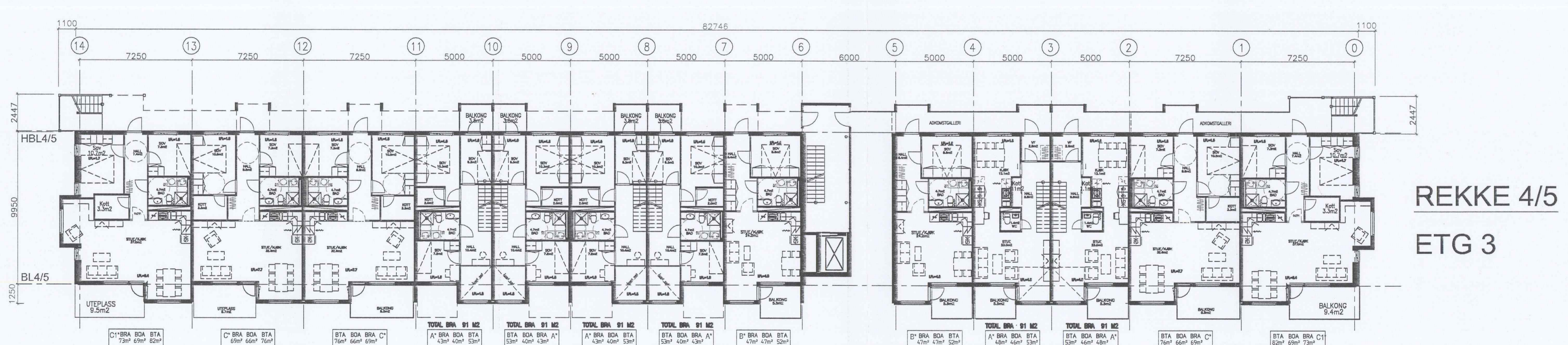
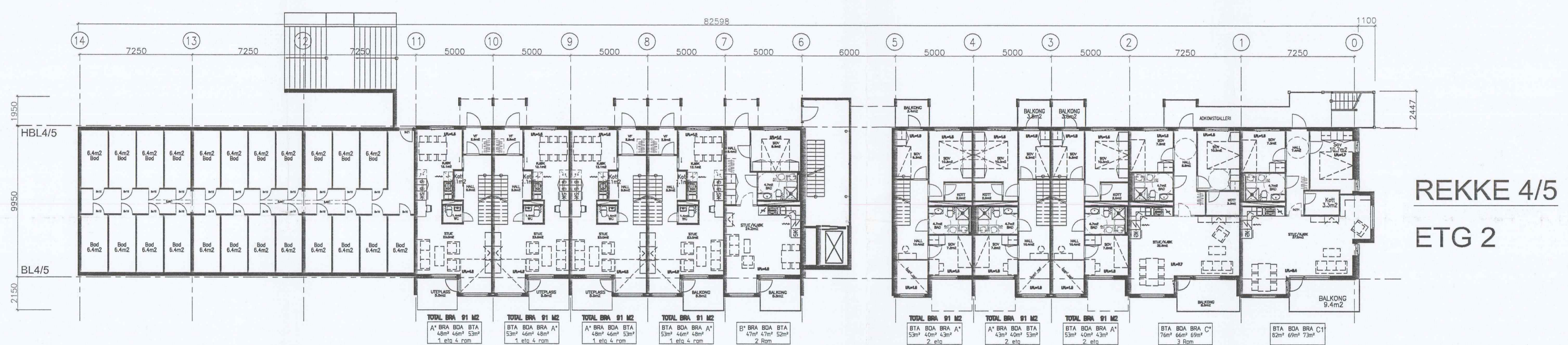
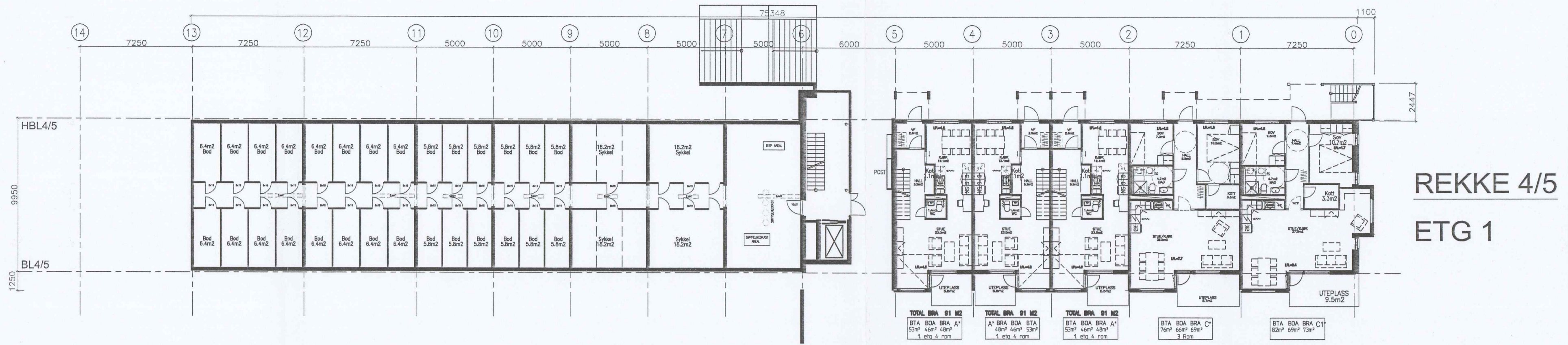
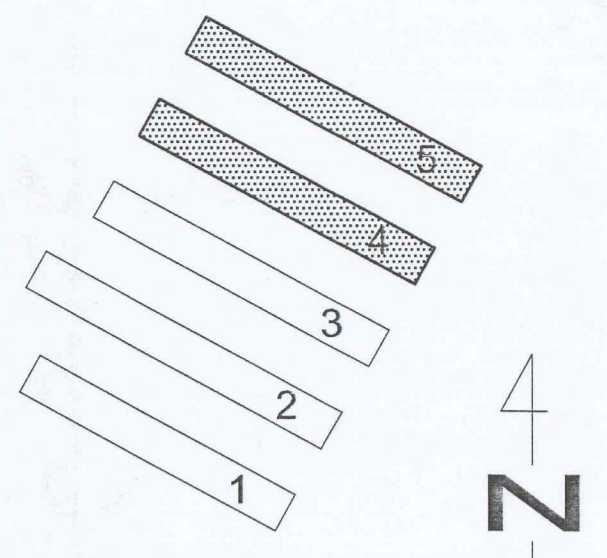


PROSJEKT	LØREN 1 FELT A		
GÅRDS NR.	124	BRUKS NR.	125
TEGNING OMFATTER	Planer 4,5,6 etg		

HUS	3		
AL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
:200	24.05.04	TP/GHE	SSV
gn.nr.	PROSJEKT NR. DELFELT FAG	NR.	DEL REV.
	2111	A-0302	

18

STATOM
KES 03.01
REVISJON 15.03.2004



E 17

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
-	24.05.04	RAMMESØKNAD		

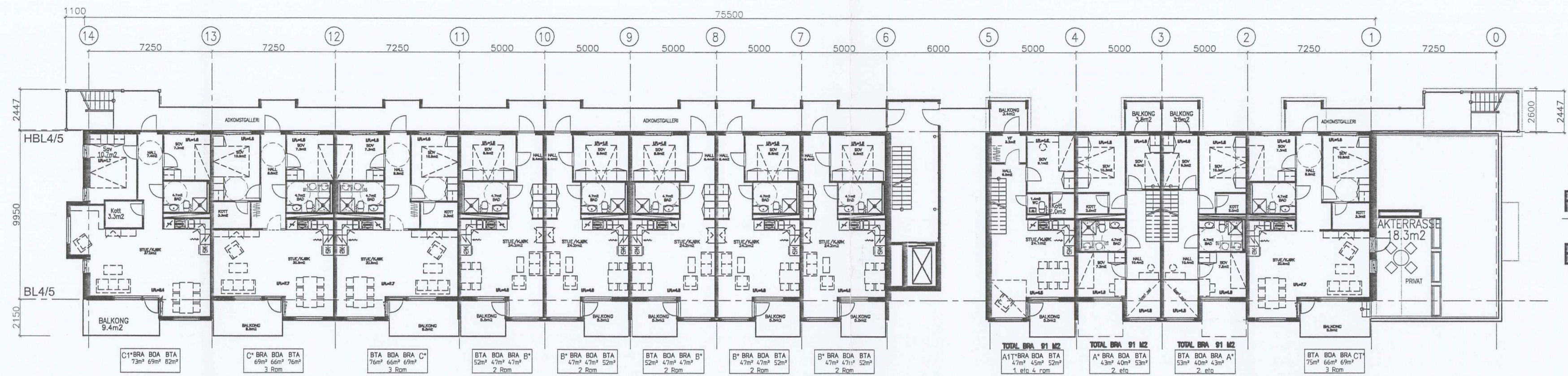
as Selvaagbygg
NSW
Sivertskilleret MNAL
Ursinborgveien 11
Postboks 7027
Majorstuen 0206 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A
GÅRDS NR. 124 BRUKS NR. 125
TEGNING OMFATTER
Planer 1,2,3 etg

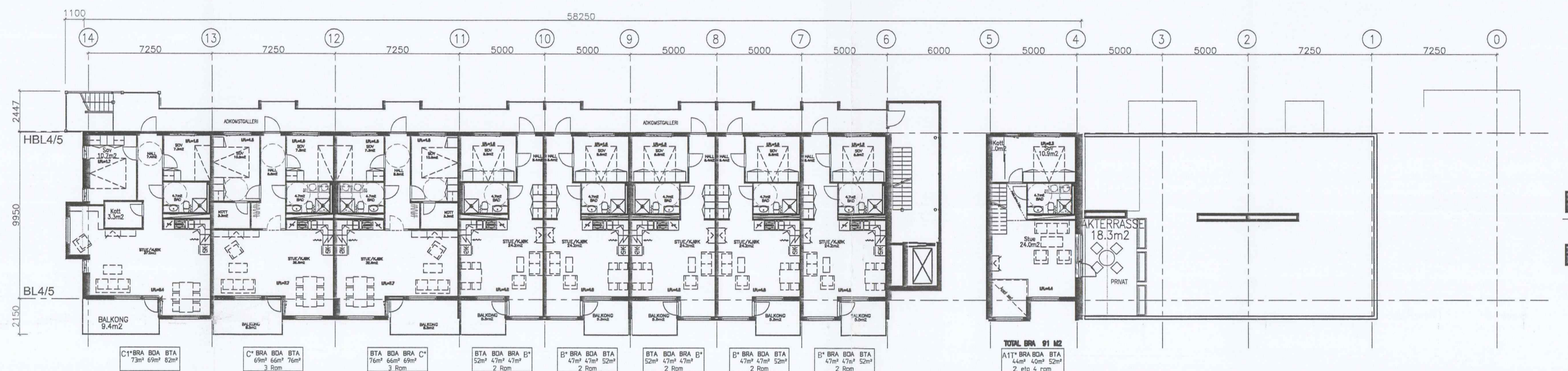
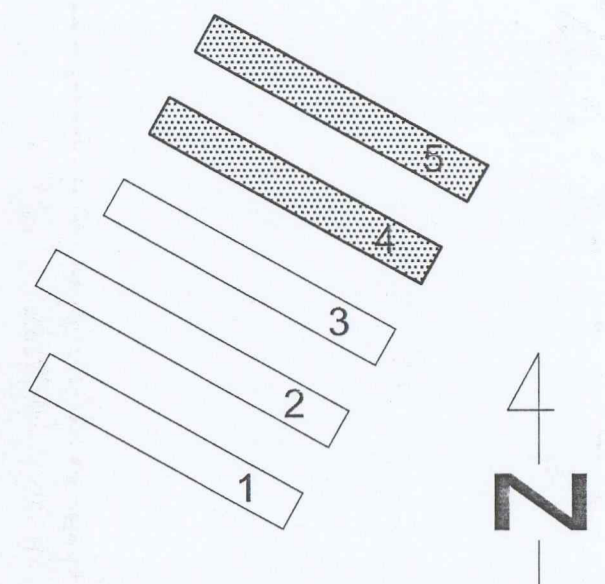
HUS	4,5	HUSTYPE	
BL	200	TEGNET AV	TP/GHE
DATO	24.05.04	KONTROLL	SSV
PROSJEKT NR.	2111	DEL FAG	A-0401

20

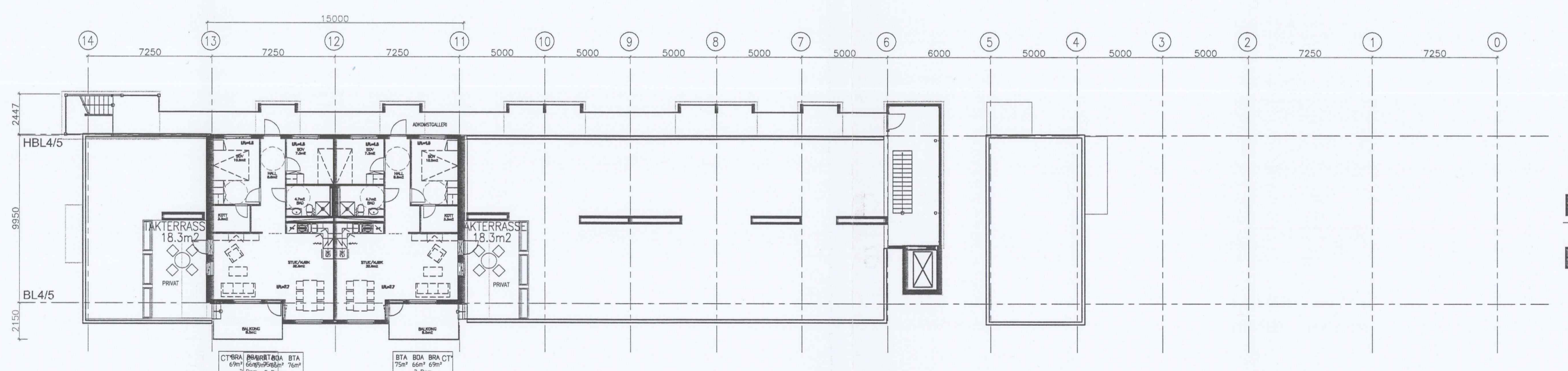
TITELTOM
1:250
1:250



REKKE 4/5
ETG 4



REKKE 4/5
ETG 5



REKKE 4/5
ETG 6

E 18

REV.	24.05.04	RAMMESØKNAD	REV. AV	KONTR.
REV.		REV.OMFATTER	REV. AV	KONTR.

as Selvaagbygg
NSW
Sivilarkitekt MNL
Uraniensborgveien 11
Postboks 7057
Majorstuen 0306 Oslo

PROSJEKT
LØREN 1 FELT A

GÅRDS NR. 124 BRUKS NR. 125

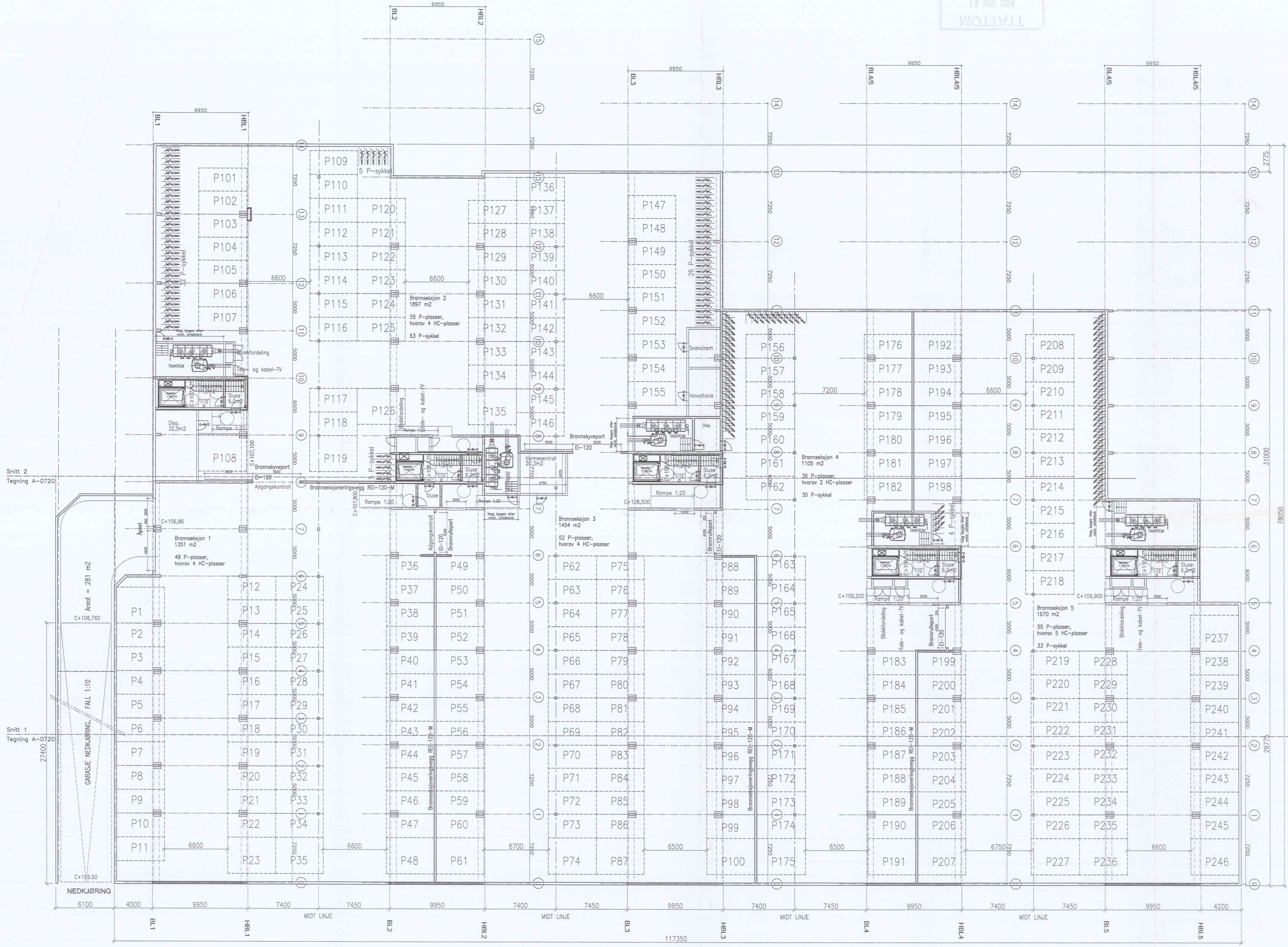
TEGNING OMFATTER
Planer 4,5,6 etg

HUS	4,5	HUSTYPE	
MÅL	1:200	TEGNET AV	KONTROLL
		24.05.04	TP/GHE SSV
PROSJEKT NR.	DEL FELT FAG	NR.	DEL
2111			A-0402

21

TIATTON
AS SELVAAGBYGG

UTV- OG BAKKINGRETTEN
18.11.2004
TATTOM



Anm.

P1-P246 er bilparkering
Herav HC parkering - 19 stk.
130 P-sykkel

Snitt 2
Tegning A-0720

Snitt 1
Tegning A-0720

A	020604	DIV. KORR. - AREALER ETC.	GH	GH	
		NYE NR. PARKERING			
		RAMMESØKNAD	GH	TW	
REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.	



PROSJEKT
Løren 1 Delfelt A
FELT A GARDS NR. BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER
Garasjeplan

HUS	ALLE	DATO	270504	HUSTYPE	Svalgang
MÅL	1:200	TEGNET AV	GH	KONTROLL	TW
PROSJEKT NR.	2111	GRUPPE	A	NR.	0001
REV.					

Plan garasje

24



Oslo

S-4083

Reguleringsplan for Lørenveien 38-42, gnr.124 bnr.125 mfl. til byggeområde for bolig, forr., bevertn. og allmenntilgj. formål, til spesialområde bevaring, offentlig trafikkformål og felle-sområder.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199912588](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V270605, 199912588

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



Se endret reg.best. Vedt .27.06.2005 - V270605.doc

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 38 M. FL. GNR. 124 BNR. 125 M. FL.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0308, datert 17.02.2003, revidert 10.10.2003.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig (felt A og B)
 - bolig, forretning, bevertning og offentlig/allmennyttig formål (forsamlingslokale, idrett og kultur) (felt C 1)
 - forretning, kontor, bevertning (felt E)
- offentlig trafikkområde: vei, fortau
- spesialområde: - bevaring (forsamlingslokale, forretning, kontor, barnehage, bevertning) (felt D1, D3 og D4)
 - bevaring (barnehage) (felt D2)
 - bevaring (fellesareal - lek/opphold) (felt F)
 - bevaring (fellesområde: felles avkjørsel, parkering)
- fellesområde: lek / opphold (felt F og G), felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. *Grad av utnyttning*

Tillatt tomteutnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige TU = 132 %.

Følgende maksimale utnyttelse tillates:

Felt A:	TU = 171 %
Felt B og C1:	TU = 251 %
Felt D1:	TU = 68 %
Felt D2:	TU = 5 %
Felt D3:	TU = 113 %
Felt D4:	TU = 49 %
Felt E:	TU = 125 %

Bruksareal under terreng medregnes ikke i TU. Innefor feltene med blandet formål tillates også strøktstjenlig virksomhet. Det tillates maksimum BRA = 1 000 m² forretning inklusive tilhørende lager.

§ 4. *Plassering av bebyggelse og høyder*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og maksimale høyder som vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for heiser, trapper og atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3 meter, med unntak av bebyggelsen langs Børsteveien. Her tillates ingen økning i høyder utover høyder som vist på plankartet. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming.

§ 5. *Utforming*

Fasadene skal ha variert materialbruk. Balkonger og karnapper tillates utkraget med inntil 1 meter utover byggegrense mot Børsteveien og Peter Møllers vei over 1.etasje.

§ 6. *Leilighetsfordeling*

65 – 70 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates ikke leiligheter med ensidig dagslys/utsyn kun mot nord og nordøst.

§ 7. *Utomhusplan*

Byggeområde

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder med mer. Planen skal vise at fremkommelighet for funksjonshemmede er ivarettatt.

Spesialområde bevaring

Den tidligere militærleirens karakter skal fastholdes, med bygninger organisert rundt en indre plass og med

distanse til gatene utenfor. Atkomst inn i området skal begrenses i antall og utformes slik at leirområdets avsondrede og innadvendte uttrykk opprettholdes. Trekker og gressdekte arealer skal bevares mot yttergrensene, og parkeringsareal mot Peter Møllers vei skal rammes inn av grønne arealer på alle fire sider. Eventuelle nye gjerder skal følge eldre gjerdeplassing langs vei.

Utomhusplanene for byggeområde og bevaringsområde skal være godkjent før rammetillatelse gis. Utearealene på terreng og takterrasser skal gis en parkmessig og god opparbeidelse og være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 8. *Felt C1*

Forretning, bevertning, og/eller forsamlingslokale, idrett, kultur og strøktjenlig virksomhet tillates kun i første etasje i felt C1, mot Peter Møllers vei og mot fellesområde: parkering.

§ 9. *Felt E*

Parkeringsplassen må opparbeides med et grønt preg som det skal redegjøres for i utomhusplanen.

§ 10. *Spesialområde: bevaring*

Felt D2

Arealet skal tilrettelegges som uteareal for barnehagen på felt D3 og D4. Forutsatt at kulturminnemyndighetene (Byantikvaren) kan akseptere plassering og utforming, tillates oppført mindre bygninger (boder og lignende) på til sammen maks. 30 m² til bruk for barnehagen.

Felt F. Fellesareal - lek/opphold

Fellesarealet skal være felles for gnr. 124 bnr. 125 og 196 og senere fradelte parseller. Allmennheten sikres tilgjengelighet ved tingslyst erklæring.

Eksisterende bygninger/konstruksjoner

Eksisterende bygninger er fredet i medhold av Lov om Kulturminner § 15, og tillates ikke revet eller fjernet. Fredningen omfatter eksteriør og utvalgte interiører. Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold krever tillatelse fra Byantikvaren, og behandles som dispensjon fra fredningen. Dette omfatter også arbeider som ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte bygning ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til resten av bevaringsområdet.

Eksisterende trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumentertes av Byantikvaren. Muren og gjerde langs Lørenveien og Petter Møllers vei kan fjernes.

Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller gjenskapes i dokumentert eldre utseende.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, har tiltakshaver ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Tiltakshaver har ansvar for at bevaringsobjektene opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger og annet blir opprettholdt eller styrket.

På- og tilbygg herunder takløft arker, takterrasser og balkonger

Det tillates ikke på- eller tilbygg på bygninger regulert til bevaring med unntak av ett tilbygg på vestsiden av Kanonhallen (D1). På felt D1- Kanonhallen tillates etablert nytt etasjeplan i eksisterende bygning.

Bebyggelse

Nybygg innenfor område regulert til bevaring tillates ikke. Unntak er her bodbygg innen felt D2 forutsatt aksept fra Byantikvaren, og tilbygg/etasjeplan innen byggelinje i felt D1 forutsatt dispensasjon fra fredning jmfør kulturminneloven.

Dersom eksisterende bygninger brenner eller av annen grunn må rives, kan ny bygning oppføres innen bevaringsområdet dersom det kan forenes med de verdier planen skal sikre. Nybyggets volum, utnyttelsesgrad og byggehøyde skal tilsvare eksisterende bebyggelse.

§ 11. *Offentlig trafikkområde*

Det legges til rette for kantsteinsparkering og trær ved parkeringslommer langs veiene. Endelig utforming og plassering av parkeringslommer bestemmes ved godkjenning av rammetillatelse.

§ 12. *Avkjørsel og parkering*

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Parkeringsplasser skal opparbeides i parkeringsanlegg under bebyggelsen og på terreng. Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dersom parkeringsdekningen ikke lar seg gjennomføre på eget felt, skal parkeringen sikres på et annet areal/felt innenfor planområdet, og dokumenteres med tinglyst erklæring ved søknad om rammetillatelse.

§ 13. *Fellesområder*

Fellesområder skal være felles for gnr 124 bnr 125 og 196, senere fradelte parseller, og allmennheten sikres tilgjengelighet ved tinglyst erklæring. Avkjørsel for varelevering til felt D1 tillates over fellesområde (parkering).

§ 14. *Rekkefølgebestemmelse*

Før det gis igangsettingstillatelse for boligfeltene skal tomt for ny skole i området være sikret. Før det gis brukstillatelse for felt A skal allmennhetens tilgang til fellesområdet (felt F og G) og nødvendige felles gangveier, være sikret ved tinglysning.



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

Generert 05.05.26
Vår ref.: 4086 / 119
Meglers ref.: 01260112

Boligopplysninger

Seksjon	119	Bolignr	
Boligselskap	4086 Lørenparken Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Kanonhallveien 44 G, 0585 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	George Seamans, Rigmor Sandtveit Seamans	Bygningstype	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 05.05.26: kr 6 105,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Altibox Flex	403	403	403	403	403	403
Avdrag Lån	502	502	502	502	502	502
Felleskostnader	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634
Fjernvarme à konto	1 355	1 355	1 355	1 355	1 355	1 355
Renter Lån	211	211	211	211	211	211
Total	6 105	6 105	6 105	6 105	6 105	6 105

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15%	12	6 187 850	40 630	11.09.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				25.10.34

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,15%	12	6 187 850	11.09.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			25.10.34

Selskap og eiendom

Selskap	4086 Lørenparken Boligsameie (orgnr. 989038583)
Antall enheter	200
Styrets e-post	styret@lorenparken.no
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3410717-1.3)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	124/206
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 42 602,00	Andre inntekter	kr 34,00
Formue	kr 19 420,00	Utgifter	kr 3 072,00

Merknader

Dyrehold: Se husordensreglene pkt. 5

Sameiet har lån i Boligbanken stort kr 7 800 000, med låne nummer 9666 01 51297, se regnskap 2023. Det er i tillegg tatt opp lån iht styremøtevedtak fra juni 2024 for ytterligere låneopptak kr 3 000 000 for kommende vedlikehold. Låneopptaket er gjennomført i oktober 2024.

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Techem informasjonsskriv vedr. fjernvarme, Techem eierskifteskjema vedr. fjernvarme. Vedtekter og ordensregler for Lørenparken Parkering AS.

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

VIKTIG! Fjernvarme: Vi gjør oppmerksom på at fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene, og avregnes 1 gang pr år, senest i løpet av 2 kvartal påfølgende år. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for må dette tas hensyn til ved oppgjør/eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger. Eierskifteskjema fra Techem må fylles ut og oversendes Techem.

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenparken.no

Det er knyttet bruksrett til parkeringsplass i Lørenparken Parkering AS til denne boligseksjonen

Felleskostnad for bruksrett til Lørenparken Parkering AS er 295 kr pr. mnd (med forbehold om at styret kan endre dette på kort varsel)



Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005

Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015, 12.4.2016, 19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023,
21.05.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonsnedsettelse kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene. Lufting av dyr på fellesområder rundt parken må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmen, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskifting av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Opplistingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av grunnpakken til tv/internett fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, se eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Bilag 1. Seksjoneringsoversikt

A-SB-2005-0477

Side 5 av 7

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A	51	B	47		B	2A
2	B	69		BG	1A	52	B	73		B	2A
3	B	47		BG	1A	53	B	69		B	2A
4	B	47		B	1A	54	B	69		B	2A
5	B	73		B	1A	55	B	91	*	B	2A
6	B	69		B	1A	56	B	47		B	2A
7	B	47		B	1A	57	B	47		B	2A
8	B	47		B	1A	58	B	47		B	2A
9	B	73		B	1A	59	B	69		B	2A
10	B	69		B	1A	60	B	69		B	2A
11	B	47		B	1A	61	B	91	*	BG	2B
12	B	47		B	1A	62	B	91	*	BG	2B
13	B	69		B	1A	63	B	91	*	BG	2B
14	B	47		B	1A	64	B	91	*	BG	2B
15	B	47		B	1A	65	B	91	*	BG	2B
16	B	91	*	BG	1B	66	B	69		BG	2B
17	B	91	*	BG	1B	67	B	73		BG	2B
18	B	91	*	BG	1B	68	B	69		B	2B
19	B	91	*	BG	1B	69	B	73		B	2B
20	B	91	*	BG	1B	70	B	71	*	B	2B
21	B	91	*	BG	1B	71	B	90	*	B	2B
22	B	91	*	BG	1B	72	B	91	*	B	2B
23	B	91	*	BG	1B	73	B	91	*	B	2B
24	B	73		BG	1B	74	B	91	*	B	2B
25	B	73		B	1B	75	B	69		B	2B
26	B	47		B	1B	76	B	73		B	2B
27	B	47		B	1B	77	B	69		B	2B
28	B	91	*	B	1B	78	B	91	*	BG	3A
29	B	91	*	B	1B	79	B	91	*	B	3A
30	B	91	*	B	1B	80	B	47		B	3A
31	B	71	*	B	1B	81	B	73		BG	3A
32	B	71	*	B	1B	82	B	69		B	3A
33	B	91	*	B	1B	83	B	69		B	3A
34	B	73		B	1B	84	B	47		B	3A
35	B	91	*	B	1B	85	B	73		B	3A
36	B	47		B	1B	86	B	69		B	3A
37	B	91	*	BG	2A	87	B	69		B	3A
38	B	91	*	BG	2A	88	B	47		B	3A
39	B	91	*	B	2A	89	B	47		B	3A
40	B	47		B	2A	90	B	47		B	3A
41	B	73		B	2A	91	B	73		B	3A

42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	■	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formal	BrOk teller BRA	2 pla	Tilleggsareal	Hu s	Seksjon nr	Formal	BrOk teller BRA	2 pla n	Tilleggsareal	Hu s
101	B	91	■	BG	3R	151	B	69		B	4B
102	B	91	■	BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	■	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	■	B	4B
106	B	69		B	3R	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3R	158	B	91	■	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	■	BG	5A
111	B	91	■	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	■	B	3B	162	B	91	■	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	■	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	■	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	■	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	■	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	■	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	5A
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	5A
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	5A
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	5A
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	■	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	■	B	4A	195	B	91	■	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	■	BG	4B	198	B	73	■	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B

Teller 6876

6983

Sum brøk tellere 13.859

Nevner 13.859

Ordensregler for Lørenparken Parkering as

1. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, de som leier plasser og gjester til beboere i Lørenparken boligsameie.
2. All parkering skjer på egen risiko. Bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler eller andre uregistrerte motoriserte kjøretøy i garasjeanlegget. Slike biler/kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
3. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning.
4. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i betongen. Det er heller ikke tillatt å feste noe i rør eller bygningstekniske installasjoner.
5. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget – alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget/på parkeringsplassen fjernes umiddelbart for eiers regning uten varsel (inkl. hjul, spylervæske, olje, skistativ/boks osv.) Det er strengt forbudt å drive med maleriarbeid, rep. av biler ol. i garasjen.
6. For garasjeanlegget er det inngått avtale om parkeringskontroll. Parkeringsselskapet skal påse at parkeringsregler blir overholdt til det beste for alle og iht. forskrifter. Vi minner om at motorsykler, scootere og mopeder også er motorkjøretøy og omfattes derfor av reglene.
7. Ønsker en å leie plass/ leie ut plass kan en annonsere dette på sameie sin hjemmeside. Oppslag fjernes uten varsel.
8. Det er forbudt å parkere foran oppgangene. Det er imidlertid tillatt å stanse for av- og pålessing i noen få minutter, ved av og pålessing utenfor egen parkeringsplass skal det alltid være en person tilstede ved bilen.
9. Ved rødt lys/blinkende lys v/garasjeport – vent med å kjøre. Kjør ikke gjennom porten når porten er på vei opp/ned. For å hindre uvedkommende tilgang, stopp og vent til porten har lukket seg før en kjører videre.
10. Sykler kan også parkeres i garasjeanlegget på oppmerkede plasser.
11. Eier er ansvarlig for å hindre oljesøl og lignende fra kjøretøy. Ved unnlattelse av dette vil utbedringer av oljesøl/annen skade uten varsel utbedres for eiers regning.
12. Garasjelagets styre kan ilegge bruksforbud for kjøretøy som ikke overholder Lørenparken parkering as sitt regelverk og ordensregler.

13. Lufting og trening av hunder i garasjeanlegget er forbudt.

14. Tomgangskjøring av motorkjøretøy er forbudt. Slå av tenning så fort det lar seg gjøre. Start ikke kjøretøyet før du skal kjøre. Det er mange røykvarslere i garasjen. Går brannalarmen pga tomgangskjøring kommer brann-etaten i løpet av 10/15 minutter. Denne utrykning blir belastet eire av motorkjøretøyet som forårsaket dette.



HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025**.

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.
- 1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.
- 1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasje plass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.
- 1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER(Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

- 2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.
- 2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

- 2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.
- 2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.
- 2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.
- 2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjeanlegg. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.
- 2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- 2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp leegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger.
Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboeligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes

spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømvavtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

Eierskifte og oppgjørsskjema



Utfylles av selger/kjøper/megler:

Sendes til: kundeservice@techem.no

Information om eierskifte

Dato _____

Adresse _____

Postnr _____

Poststed _____

Seksj/leil _____

Tidligere eier

Navn _____

Ny adresse _____

Postnr _____

Poststed _____

Tlf nr _____

E-post (**obligatorisk**): _____

Ny eier

Navn _____

Ny adresse _____

Postnr _____

Poststed _____

Tlf nr _____

E-post (**obligatorisk**): _____

Måleravlesning

Energimåler nr _____

Målerstand med desimaler _____

Vannmåler nr _____

Målerstand med desimaler _____

Signaturer

Tidligere eier: Sted, Dato, Signatur _____

Ny eier: Sted, Dato, Signatur _____

Utfylles av Techem AS:

Målerstand start

Målerstand slutt

Fobruk 0

Pris pr enhet

Kostnad 0

Energiservice og administrasjonskostnad (pr år): kr 350

Eierskiftekostnad (belastes utflytter): kr

Andel utflytter (ant dager):

Forbrukskostnad

Energiservice

Administrasjonskostnad Gass

Eierskiftekostnad

Totalt å betale for tidligere eier

OBS: eventuelt innbetalte a-kontobeløp er IKKE hensyntatt i oppsettet.

Lørenparken Boligsameie

Protokoll ordinært årsmøte 21.05.2025

Sak 1: Konstituering

Konstituering Vedtatt med 35 stemmer

Styreleder Eivind Schackt velges til møteleder og referent. Trond Lepperød signerer protokoll med møteleder. Innkallingen og de stemmeberettigede godkjennes.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag Vedtatt med 36 stemmer

Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 36

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Årsregnskap 2024

Styrets forslag Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at regnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3 522 862 føres mot konto for egenkapital

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4: Godtgjørelser

Godtgjørelser Vedtatt med 34 stemmer

Styrehonorar styremedlemmer kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styreleder er i perioden honorert ihht. egen avtale med kr.160 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 5: Valg av revisor

Valg av revisor Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at SLM Revisjon AS velges som ny revisor

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6: Justering av vedtekter

Det vises til styrets foreslåtte endringer vedlagt innkallingen. Endringene er i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

Justering av vedtekter Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at fremlagte vedtektsendringer vedtas.

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Endring av husordensregler

Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold pkt.5.3, en korrigerings i 8.2 vedr. betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseierne nå har individuell strømavtale. og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Endring av husordensregler Vedtatt med 34 stemmer

Styret foreslår at husordensregler endres som henvist til i innkallingen

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8: Lufting av hunder i Lørenparken

Forslag lagt frem av Agustina Cousin.

Årsmøtet i Lørenparken Boligsameie skal behandle forslaget, som skal danne grunnlag for sameiets innstilling og stemmegiving i Løren Velforenings møte. Det presiseres at innsenders forslag gjelder Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren Velforening er grunneier.

Innsenders forslag Vedtatt med 22 stemmer

Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken (Per Gynt Parken)

Mot - 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 9: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, med et årlig honorar på kr.160 000 i henhold til egen avtale.

Øvrige på valg er 1 styremedlem for 2 år, og 1 for 1 år. Et varamedlem for 2 år.

1 representant til valgkomite for 1 år.

Styreleder (2 år)

Eivind Schackt Valgt

Totalt antall stemmer: 30

Styremedlem (2 år)

Shpetim Halimi Valgt

Totalt antall stemmer: 29

Styremedlem (1 år)

Christine Bjornes Valgt

Totalt antall stemmer: 29

Varamedlem (2 år)

Anders Fylling Valgt

Totalt antall stemmer: 29

Valgkomite

Trond Lepperød Valgt

Totalt antall stemmer: 28

Etter avholdt årsmøte består styret av:

Styreleder: Eivind Schackt 2025-2027

Styremedlem: Christine Bjornes 2025-2026

Styremedlem: Ola Vardebakken: 2024-2026

Styremedlem: Steinar Sæthre 2024-2026

Styremedlem: Shpetim Halimi: 2025-2027

Varamedlem: Anders Fylling 2025-2027

Varamedlem: May-Beth Pedersen 2024-2026

Valgkomité: Trond Lepperød 2025-2026

Ordinært årsmøte 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Schackt, Eivind

Dato

2025-05-27

Navn

Lepperød, Trond

Dato

2025-05-27

Identifikasjon

 Schackt, Eivind

Identifikasjon

 Lepperød, Trond

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Lørenparken Boligsameie avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettet til styret innen **16. mai 2025 kl. 12.00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 20. mai 2025 kl. 18.00** for gjennomgang av innkallingen, link til møtet sendes ut 19. mai. Alle seksjonseiere vil motta link til avstemming **onsdag 21. mai**, avstemmingen avsluttes **fredag 23. mai 2025 kl. 12.00**.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Det vises til styrets årsberetning, og det foreslås at denne tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes og at årets underskudd kr. 3.522.862 føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar styremedlemmer, forslag om kr 160.000 eks. arbeidsgiveravgift.
Styreleder er i perioden honorert iht. egen avtale med kr.160.000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV REVISOR

Revisoren AS er sameiets revisor, men har besluttet å nedlegge sin virksomhet. Revisjonen av regnskapsåret 2024 blir deres siste oppdrag for sameiet.

Styret har mottatt tilbud gjennom Bori BBL som har en rammeavtale med SLM Revisjon. Tilbudet er på kr 11.000 pr år.. Tidligere kostnad for Revisoren AS var kr 14.875 for regnskapsåret 2023.

Styret foreslår SLM revisjon AS velges som ny revisor.

6. JUSTERING AV VEDTEKTER

Styret foreslår enkelte små justeringer i vedtektene. Endringene i hovedsak foranlediget av utdatert språkbruk og harmonisering til eierseksjonsloven, og en presisering grunnet forslag om endringer i husordensreglene når det gjelder husdyrhold.

I vedtektene som er vedlagt innkallingen har vi streket ut begreper som foreslås fjernet (----), og markert med rød skrift tekst som foreslås tatt inn som ny tekst.

Styret foreslår at vedlagte vedtektsendringer vedtas.

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret foreslår endring av husordensreglene relatert til dyrehold som fremgår av 5.3, en korrigerende i 8.2 vedrørende betaling for gjesteparkering, og justering av 9.4 da seksjonseiere nå har individuell strømavtale, og sameiet felles fjernvarmeavtale.

Saksfremstilling fremgår i slutten av innkallingen.

Styret foreslår at endring av husordensregler vedtas.

8. LUFTING AV HUNDER I LØRENPARKEN

Styret har mottatt et forslag fra en seksjonseier som er videresendt Løren velforening og vil bli behandlet i deres årsmøte 2. juni 2025. Saken gjelder lufting av hunder i Lørenparken (Per Gynt Parken) hvor Løren velforening er grunneier.

Årsmøte i Lørenparken boligsameie skal i god orden behandle det samme forslaget, å ta stilling til saken som vil være grunnlaget for sameiets innstilling og stemmegiving i velforeningens årsmøte. Lørenparken boligsameie har 2 stemmer.

Det er fremmet forslag om at det ikke lenger blir tillatt å luften hunder i Lørenparken, seksjonseiers forslag og begrunnelse er vedlagt innkallingen.

Årsmøtet bes ta stilling til følgende forslag:

Lufting av hunder skal ikke tillates i Lørenparken.

9. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem, og kun en ny kandidat har meldt sin interesse. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til valgkomiteen i årsmøtet.

Valgkomiteen har i perioden bestått av Trond Lepperød.

Valgkomiteens innstilling 2025:

Følgende verv står på valg til styret for kommende periode:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 representanter til valgkomite for 1 år.

Forslag til kandidater for neste periode er som følgende:

Styret	Verv	Periode
Eivind Schackt (ekstern)	Styreleder	På valg – gjenvelges for 2 år
Erik Gulbrandsen (blokk 4)	Styremedlem	Fratrer
Ola Vardebakken (blokk 1)	Styremedlem	Ikke på valg
Christine Bjornes (blokk 2)	Styremedlem	På valg - gjenvelges for 1 år
Steinar Sæthre (blokk 5)	Styremedlem	Ikke på valg
Shpetim Halimi (blokk 5)	Styremedlem	Ny kandidat – velges for 2 år
Anders Fylling (blokk 2)	Varamedlem	På valg – gjenvelges for 2 år

May-Beth Pedersen (blokk 3)	Varamedlem	Ikke på valg
Trond Lepperød	Valgkomite	

Shpetim Halimi er ny kandidat til styret og har med seg god erfaring, bl.a. som styreleder i det tidligere sameiet han bodde. Shpetim interesserer seg for det som skjer i nabolaget ønsker gjerne å engasjere seg i sameiet.

Oslo, 9.5.2025
Styret i Lørenparken Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med å delta i den elektroniske avstemmingen.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 23.5.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Leder	: Eivind Schackt	2023-2025
Styremedlem	: Steinar Sæthre	2024-2026
Styremedlem	: Ola Vardebakken	2024-2026
Styremedlem	: Christine Bjornes	2024-2025
Styremedlem	: Erik Gulbrandsen	2023-2025
Varamedlem	: May-Beth Pedersen	2024-2026
Varamedlem	: Anders Fylling	2023-2025
Valgkomité	: Trond Lepperød	2024-2025

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 10 bygninger med til sammen 200 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.124 bruksnr.206 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989 038 583.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice AS. Alle henvendelser som omfattes av avtalen skal gå via styret: styret@lorenparken.no

Lån:

Sameiet har lån i Boligbanken på kr. 7.335.054, - med en gjenstående løpetid på 7 år og effektiv rente på 7,07%. Lånet ble utvidet med kr. 3.000.000 i 2024.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Spørsmål rettes til Viken Fiber, e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 22 45 45 00.

Forsikring:

Sameiets eiendom var fullverdiforsikret i Protector Forsikring til 31.12.24 med forsikringsnummer 3410717.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Skadedyrbekjempelse er dekket, via Norsk Hussopp Forsikring, med egenandel på kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave tredjepartsopplysninger– Ligningsverdi – Eiendomsskatt:

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig:

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 6 ordinære styremøter i perioden siden årsmøtet i styreperioden 2024-2025.

Gjennomført vedlikehold:

Bytte av spiler: Det er gjennomført bytte av spiler/lameller ved branntreppene i hver blokk, og på øverste svalgang. Resultatet ble bra og et løft for sameiet. Spilene vil gråne naturlig over tid. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett.

Bytte av panel på ventilasjons hus: Bekledningen på de gule ventilasjonshusene er byttet og malt. Snekkerarbeidene ble utført uten anmerkninger, men malearbeidene hadde en del avvik som måtte følges opp. Prosjektet ble gjennomført iht budsjett

Vedlikehold av tak: Det ble gjennomført et større vedlikehold av takene høsten 2023 hvor skjøter med svakheter i taktekkingen ble reparert og skader/hull ble tettet. I forbindelse med bytte av panel på ventilasjonshus i 2024 ble det gjennomført en befaring av taket hvor nye svakheter ble avdekket og reparert.

Bygårdsservice gjennomfører en befaring av taket to ganger i året, men styret vil i tillegg gjennomføre en årlig fagkyndig kontroll for å holde taket ved like og forlenge levetiden.

Heiser: Det er gjennomført løpende service og mindre reparasjoner av feil avdekket etter utført heiskontroll.

For å hindre heisstans er det viktig at heisdørene ikke holdes åpne med makt, men at man benytter seg av nøkkelen som henger inne i heisen når det er behov for å fylle heisen med større ting. Utover ved slike anledninger, skal heisnøkkelen ikke benyttes.

Inngangsdører: Vi innhentet og formidlet tilbud for valgfri justering av boligdører. Det ble gjennomført service og justering av ytterdører til flere leiligheter sammen med SKAPE AS. Dette var et frivillig tiltak og bekostet av beboere. Totalt ble 27 dører gjennomgått med godt resultat. Styret planlegger å tilby samme mulighet for terrassedører.

Ventilasjon:

Styret har mottatt flere henvendelser hvor beboere hadde problemer med ventilasjonsaggregatet i leilighetene. På bakgrunn av dette inngikk styret en avtale med Din Ventilasjon hvor beboere kunne få utført en kontroll som de selv bekostet, tiltaket var frivillig.

I januar 2025 ble 48 leiligheter kontrollert hvor det viste at samme feilen hadde oppstått i svært mange leiligheter, rotormotoren til varmeveksleren var ødelagt. I alle leiligheter med denne feilen ble motoren koblet av for å unngå at den går varm og skaper brannfare. Konsekvensen av utkoblingen er at varmegjenvinningen er ute av funksjon. Dette kan gi noe høyere energikostnader for å varme opp luften som sirkuleres i leiligheten, og kan over tid føre til kondens i anlegget som igjen kan gi andre skader. I tillegg hadde enkelte leiligheter ødelagte kondensatorer i vifter, problemer med ulyder/vibrasjoner og kanaler som burde renses pga. mye smuss i kanalene. Det ble også avdekket at aggregatene som i flere av leilighetene er montert i himlingen, opprinnelig er ment for veggmonteringen.

Styret sendte ut en orientering i saken 7. februar 2025, og det ble gitt en ny mulighet for kontroll som er gjennomført løpende under vinter/vår. Totalt er 154 leiligheter kontrollert, og de fleste har hatt samme eller lignende feil.

Din ventilasjon har sendt tilbud til de som hadde avvik etter kontrollen med mulighet til å bytte komponenter som var i ustand. Da ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på 15-20 år har flere bestilt bytte av hele aggregatet gjennom Energima som samarbeider med Din ventilasjon.

Styret fremforhandlet tilbudet/priser med Din Ventilasjon og Energima, men alle seksjonseiere står fritt til å velge den leverandøren de ønsker. Det er seksjonseieren som er ansvarlig for vedlikeholdet av sitt aggregat, og som dermed selv må håndtere kontakt med leverandører ved ønsker om service eller reparasjon.

Vi minner om at ventilasjonsanlegget i boligen alltid skal være påslått for å ivareta et godt innneklima. Leilighetene er veldig tette, dvs. uten ventiler i vinduer etc., og det er derfor nødvendig at ventilasjonsanlegget brukes på korrekt måte for å unngå problemer med fukt/kondens. Det anbefales at ventilasjonsanlegget skrues opp (minst på «normal») ved tørking av tøy innendørs og at det settes på maks ved dusjing. Ventilluken i oppholdsrommet kan også åpnes, for å bidra til lufting. Informasjon om betjening finnes på hjemmesiden under «Teknisk» - «Ventilasjon».

Fjernvarmeanlegget: Styret har avsluttet avtalen med Bravida, og inngått en ny serviceavtale med INVA som har utført de fleste arbeider tilknyttet fjernvarmeanlegget. Den nye serviceavtalen inkluderer også månedlig legionellaskylling. Fjernvarmeanlegget fungerer nå bedre etter tiltakene som ble utført i 2023/2024 med justering av sjaktventiler og hovedventiler, samt bytte av begge sirkulasjonspumpene for varme. Som tidligere nevnt medfører de nevnte tiltakene en høyere gjennomstrømning av vann i radiatorer/baderomsgulv, som igjen kan påvirke forbruket av fjernvarmen noe.

Vannlekkasjer: Vannlekkasjen fra sameiets eiendom (ute) ned i garasjeanlegget ved bakk 1 ble funnet og utbedret. Det viste seg å være et hull i membranen. Det ble også gravd opp mellom 4/5 for å identifisere den andre lekkasjen, men årsaken ble ikke funnet. Styret skal vurdere videre tiltak i dette området.

Varmekabler: Det har oppstått brudd i varmekablene i øverste del av trappen utendørs ved blokk 5, dette vil bli utbedret i løpet av våren 2025.

Håndløpere:

Styret har bestilt nye ekstra håndløpere som vil bli levert i løpet av våren. For de som har behov for å bytte håndløpere på balkonger kan dette bestilles gjennom styret.

Filterutdeling: Vi har dette styreåret delt ut filter til ventilasjonsanlegget både vår og høst. Filteret er per i dag inkludert i felleskostnadene, og det er anbefalt å bytte filter minst én gang i året. Vi forventer at de som ønsker å bytte filter benytter seg av utdelingsdatoene ettersom styret ikke har kapasitet til å dele ut enkeltvis.

Kommende vedlikehold:

Bytte av terrassedører på takterrasser: Mange av terrassedørene inkl. rammeverk på takterrasser er i dårlig stand da de er spesielt utsatt for vær og vind. Disse vil befares nærmere, og det vil innhentes tilbud fra flere leverandører. Styret ser for seg å gjennomføre arbeidet med utskifting av balkongdører på takterrasser der det er behov, i løpet av 2025.

Vedlikeholdsplanen: Styret vil fortsette arbeidet med anbefalte avvik/tiltak iht vedlikeholdsplanen som ble presentert i 2024.

Rengjøring av trapper og svalganger: Rengjøring av trapper mellom blokkene er nødvendig, og vil gjennomføres i løpet av året. Styret er klar over at svalgangene igjen har fått mye mose/alger, og dette er et gjentakende problem på nordsiden av blokken som får minst lys. Styret vil i løpet av våren 2025 undersøke med fagkyndige hvordan grønsken kan håndteres, slik at vi forhåpentligvis kan gjøre tiltak med noe lenger bedring enn vi har fått til de siste gangene svalgangene har blitt spylt.

Kontroll av fasadeplater: Det ble utført en stikkprøve kontroll i 2023 av de store arbeidene som ble utført på fasaden i 2019/2020, ingen avvik ble funnet. Reklamasjonsfristen for arbeidet utløper i 2026 og en større kontroll vil bli gjennomført i løpet av året.

Beplantning: Sameiet har inngått et samarbeide med en gartner som vil gjøre lokale utbedringer i bedene mellom blokkene. Vi har også hatt kraftig tilvekst i noen områder hvor beplantningen delvis dekker vinduer mm. som vil følges opp i forbindelse med beskjæring av alle bed i løpet av våren. Styret påminner at stell og beskjæring av egen beplantning er beboers ansvar og må gjøres i tråd med husordensreglene. Hekker skal ikke være høyere enn 120 cm.

Dugnad: Vi vil bli avholdt en dugnad i mai 2025 der vi fokuserer på feiing av utearealer, vasking av glasstak ved inngangspartier, opprydning rundt sandkasser og rengjøring i fellesområder.

Heiser: Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan fra OTIS hvor de informerer om nødvendig vedlikehold/oppgradering av heisene. Dette inkluderer ny maskin, nye belter (bæremidler) dørdrift heisstol, nye styre skap med kabling, og bytte av trykk-knapper inne/ute. Vedlikeholdet hadde planlagt oppstart i 2026, men kan forskyves til 2027. Dette er en større kostnad på 600-800TNOK pr heis som må planlegges i tide.

Balkonger: Etter snart 20 år begynner platene på balkonger å bære preg av slitasje, og noen plater har mindre skader eller sprekker. Platene er gått ut av produksjon, men sameiet har tatt vare på enkelte gamle fasadeplater som eventuelt kan skjæres til hvor bytte er strengt nødvendig.

Det ville være et stort løft for sameiet å få byttet ut alle balkongplater, men samtidig er dette et kostbart prosjekt. Styret vil innhente et estimat på bytte av platene inkl. alternative løsninger for å få et første kostnadsbilde slik at dette kan planlegges i løpet av de kommende årene. Eventuell utskiftning vil fremlegges årsmøtet for beslutning.

Annet:

Snømåking: Det har vært mindre snøfall denne vinteren og Bygårdsservice har stort sett fått ryddet unna ved snøfall. Vi vil påminne alle beboere at det noen ganger er vanskelig for Bygårdsservice å holde tritt ved store snøfall, og er derfor takknemlige for at også seksjonseiere av og til skuffer litt foran egen dør og på svalganger.

Søppelhåndteringen: Problemet med propper i søppelnedkastene har dessverre fortsatt og forekommer frekvent. Det siste året har vi også hatt tette Envac tanker for restavfall hvor det ble kastet gjenstander som tepper, vesker, sko, store plastflasker mm. Styret vil påminne alle at dette er strengt forbudt, det skal kun kastes restavfallsposer.

Det mest frekvente problemet er papp hvor det kastes eller trykkes med store pappkartonger, pizzakartonger mm. som setter seg fast i pappnedkastet. All papp skal skjæres/rives opp før det kastes.

Bygårdsservice må rykke ut opptil flere ganger hver måned som er kostbart for sameiet, det koster mellom 800 – 2000 kroner per propp. I tillegg kommer kostnader for bistand fra ENVAC, ofte mellom 3000-8000 kroner per gang. Dette syns vi er vanvittige kostnader for noe svært unødvendig. Styret forventer at alle fremover tar dette innover seg, og også formidler dette til yngre i husholdningen, hvis disse har ansvar for å gå ut med søppel.

I tillegg blir det fremdeles hensatt en del søppel på sameiets fellesområder, både i bodområdene og ved søppelnedkastene. Når søppel hensettes på sameiets område, påløper det også her kostnader for rydding og bortkjøring.

Løren minigjenbruksstasjon kun er få meter unna sameiet som er betjent i ukedagene og kan åpnes når den er ubetjent gjennom appen «Oslo-nøkkelen». I tillegg minner vi om at Løren Velforening bestiller komprimatorbil til Løren to ganger i året hvor dere kaste større avfall.

Brannsikkerhet: Vi har gjennomført årlig brannvernkontroll av alle fellesområder og garasjen, dette ble utført av Brakon AS. Det ble notert noen avvik i garasjen som skal utbedres.

Vi oppfordrer alle til årlig egenkontroll av egen bolig og være seg bevisst hvilke underliggende farer som kan befinne seg her. Vi minner særskilt om kontroll av røykvarslere som i våre boliger er det eneste varslingssystemet ved brann- og røykutvikling. Røykvarslere skal byttes ut etter 10 år selv om de fremdeles virker. De fleste røykvarslere har en utløpsdato på undersiden av detektoren.

Vi påpeker at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige materialer, herunder gass til gassgrill etc. i boden da dette gjør at brannvesenet ikke kan gå inn for å slukke eventuelle branner i bodområdet. Dette må oppbevares utendørs på balkongene hele året.

Løren Velforening: Alle husstander i sameiet er automatisk medlemmer i Løren Velforening, og sameiets styre er også representert i velforeningens styre. Velforeningen jobber for en positiv utvikling av nærmiljøet på Løren, og har også forvaltningsansvar for bl.a. Lørenparken, felles rammeavtale for alle medlemmer med Bygårdsservice og Vikenfiber/Altibox-avtale mm.

Seksjonseiere kan lese mer om hva medlemskontingenten dekker, hvilke rammeavtaler og rabattavtaler man kan dra nytte av m.m. på www.lorenvel.no.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 7.984.616 mot et budsjett på kr. 7.971.500 som er et mindre positivt avvik.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 11.118.025. Dette er kr 4.172.625 mer enn budsjettert hvorav kr 5.315.100 kan henføres til det store vedlikeholdsprosjektet med bytte av spiler og panel på ventilasjonshus som ikke var inkludert i budsjettet.

Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader er under budsjett, det samme med øvrige kostnader unntatt kommunale avgifter som var kr 14.788 høyere enn budsjett. Rentekostnaden var kr 76.953 høyere sammenlignet med budsjett pga. økt låneopptak på 3MNOK i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet. Årsresultatet for året 2024 viser et underskudd på kr - 3.522.862.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025, det fremgår i høyre kolonne under regnskapet og noter.

I budsjettet er andel felleskostnad øket med 5%. Totale inntekter er budsjettert med kr 8.598.100, og totale drifts kostnader med kr 6.902.200. Det er ikke lagt inn noen ekstra kostnader for større vedlikeholdsprosjekt. Finanskostnader er budsjettert med kr 476.900.

Budsjettet gir et forventet overskudd på kr 1.219.000 før nedbetaling av lån.

Strøm og Fjernvarme:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Fjernvarme avregnes hver seksjonseier årlig, via Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, eller tlf. 22 02 14 59.

Techem kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på ca. 10%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 3%.

Vann- og avløpsavgiften øker med 16%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI).

Oslo, 10.5.2024
Styret i Lørenparken Boligsameie

**Eivind Schackt/s/
Styreleder**

**Christine Bjornes/s/
Styremedlem**

**Steinar Sæthre/s/
Styremedlem**

**Ola Hauge Vardebakken/s/
Styremedlem**

**Erik Gulbrandsen/s/
Styremedlem**

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Lørenparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100
Annen driftsinntekt	2	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		7 984 616	8 563 455	7 971 500	8 598 100
Kostnader					
Lønnskostnad	3	372 727	348 448	365 100	365 100
Konsulenttjenester	4	319 114	341 493	321 700	341 000
Kontingenter		3 100	2 900	3 000	0
Rep og vedlikehold	5	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000
Forsikringer		280 032	474 560	300 000	300 000
Kommunale avgifter		2 047 788	1 747 434	2 033 000	2 329 800
Energi og fyring		229 307	214 938	245 000	288 800
Kabel-TV og telefoni		860 298	960 582	897 600	890 300
Driftskostnader	6	540 408	608 162	660 000	660 000
Kostnader til fellessameier		216 240	197 871	220 000	187 200
Andre driftskostnader	7	26 019	30 432	35 000	30 000
Sum driftskostnader		11 118 048	7 712 745	6 945 400	6 902 200
Driftsresultat før finansposter		-3 133 432	850 710	1 026 100	1 695 900
Finansielle poster					
Finansinntekt		8 123	46 925	2 000	0
Finanskostnad		397 553	316 453	320 600	476 900
Sum finansposter		-389 431	-269 528	-318 600	-476 900
Årsresultat		-3 522 862	581 182	707 500	1 219 000
Overført udekket tap	8	-3 522 862	581 182	0	0
Sum disponering		-3 522 862	581 182	0	0

Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		536 060	263 511
Kundefordringer		47 407	8 861
Andre fordringer		0	16 875
Bankinnskudd, kasse o.l.		4 159 773	5 631 920
Skattetrekkonto		23 999	0
Sum omløpsmidler		4 767 239	5 921 168
SUM EIENDELER		4 767 239	5 921 168

Balanse 31.12.2024

Lørenparken Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital		-4 580 551	-1 057 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	7 335 054	4 881 195
Sum langsiktig gjeld		7 335 054	4 881 195
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 412 412	1 236 649
Annen kortsiktig gjeld	10	600 324	861 012
Sum kortsiktig gjeld		2 012 735	2 097 661
Sum gjeld		9 347 790	6 978 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 767 239	5 921 168

Lørenparken Boligsameie

Eivind Schackt
Styrets leder /s/

Christine Eva Marie
Bjornes Styremedlem /s/

Erik Gulbrandsen
Styremedlem /s/

Steinar Sæthre
Styremedlem /s/

Ola Hauge
Vardebakken
Styremedlem /s/

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	6 082 694	5 847 420	6 081 300	6 385 400
Stipulerte renter	383 808	316 453	320 600	476 900
Stipulerte avdrag	614 370	637 332	667 000	845 200
Kabel TV/bredbånd	897 600	957 600	897 600	885 600
Sum felleskostnader	7 978 472	7 758 805	7 966 500	8 593 100

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 144	804 650	5 000	5 000
Sum andre driftsinntekter	6 144	804 650	5 000	5 000

Andre inntekter består av salg nøkler 3 015 og Inntektsføring reskonto 3 129

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	326 667	305 389	320 000	320 000
Arbeidsgiveravgift	46 060	43 060	45 100	45 100
Sum lønnskostnader	372 727	348 448	365 100	365 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 875	15 500	16 200	11 000
Forretningsførerhonorar	290 541	277 605	290 500	315 000
Andre forvaltningstjenester	13 698	48 388	15 000	15 000
Sum konsulenttenester	319 114	341 493	321 700	341 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	3 611 299	1 152 215	850 000	750 000
Vedlikehold VVS	230 920	684 619	250 000	200 000
Vedlikehold elektro	26 052	587 845	100 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 903 896	34 170	55 000	100 000
Vedlikehold heis	171 422	147 650	150 000	150 000
Vedlikehold garasjer	0	24 278	100 000	0
Vedlikehold ventilasjon	189 901	20 821	250 000	160 000
Vedlikehold brannsikring	7 162	12 676	20 000	10 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	82 364	111 651	70 000	70 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	6 223 015	2 785 925	1 865 000	1 510 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	370 109	350 914	450 000	450 000
Renholdstjenester	170 299	257 248	210 000	210 000
Sum driftskostnader	540 408	608 162	660 000	660 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	15 205	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	7 673	10 000	10 000
Lisenser/software	1 738	13 339	15 000	10 000
Øredifferanser	-524	-180	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	26 019	30 432	35 000	30 000

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 057 688	-1 638 871
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 522 862	581 182
Sum opptjent egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Udekket tap 31.12	-4 580 551	-1 057 688
Sum egenkapital 31.12	-4 580 551	-1 057 688

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 10 år og 2 mnd.

Opprinnelig 2023	4 881 195	
Avdrag/Øket lån 2024	2 453 859	
Lånesaldo 31.12		7 335 054
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034		

Sum langsiktig gjeld **7 335 054**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 3 477 345.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	23 999	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	7 520	0
Forskudd fra kunder	263	101 571
Påløpt rente	10 031	6 553
Avregning Fjernvarme	0	477 654
Annen kortsiktig gjeld	0	275 234
Avregning Fjernvarme	558 511	0
Sum annen kortsiktig gjeld	600 324	861 012

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	3 823 506	3 889 098
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 522 862	581 182
Fradrag for avdrag langsiktig lån	2 453 860	-646 774
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 069 003	-65 592
C. Arbeidskapital 31.12	2 754 504	3 823 506
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 767 239	5 921 168
- Kortsiktig gjeld	2 012 735	2 097 661
= Arbeidskapital 31.12	2 754 504	3 823 506



Vedtekter for Lørenparken boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 20.10.2005

Endret på ordinært årsmøte 24.3.2015, 12.4.2016, 19.4.2018, 27.5.2020, 24.5.2023,
20.5.2025.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål

Eierseksjonssameiets navn er Lørenparken boligsameie (heretter kalt sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 206 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 200 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.11.2005. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som bilag 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til ordinær leie av p-plasser i tilstøtende gnr. 424 bnr.1.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2.1 Utleie

Kortidsutleie av seksjonen, f. eks. AirBNB, må forhåndsvarsles styret på styrets mailadresse, styret@lorenparken.no. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Som kortidsutleie regnes utleie eller utlån i inntil 30 døgn sammenhengende. Som kortidsutleie regnes ikke å ha overnattingsgjester når seksjonseieren selv er til stede og overnatter i boligen.

Seksjonseieren er forpliktet å gjøre leietakerne godt kjent med både vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren har ansvaret for at vedtektene og husordensreglene foreligger på et for leietakeren forståelig språk.

For øvrig vises det til bestemmelsene om utleie i eierseksjonsloven § 24.

2.3 Bruken og bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de vanligvis er brukt til. Dersom ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet** ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være automatiske døråpnere. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems ~~funksjonshemming~~ **funksjonsnedsettelse** kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer skal bare benyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene, og bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven og vedtektene.

2.3.2. Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. **Lufting av husdyr må skje i samsvar med husordensreglene.** Lufting av dyr på **fellesområder rundt parken** må gjøres i samsvar med bestemmelsene gitt av Løren velforening.

§ 3 Vedlikehold

3.1. Bruksenheter

Seksjonseieren er forpliktet til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulemper på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr som vannklosett, vasker, dusj, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, varmekabler, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, rør, ledninger, sikringsskap, innvendige dører og karmen, samt vinduer og ytterdører. Det samme gjelder seksjonens balanserte ventilasjonsanlegg. Det påhviler seksjonseieren å bytte filter jevnlig og sørge for annet nødvendig vedlikehold for å unngå fukt, kondens eller andre skader i boligen. For nærmere beskrivelse av ansvar, vises det til eierseksjonsloven § 32.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser og slik at det ikke oppnår unødig kondens i yttervegg. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ev. skifte og reparasjon av termostater eller andre arbeider på bruksenhetens oppvarmingsanlegg.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

3.1.1 Balkonger/terrasser/utearealer og inngangsparti

Seksjonseieren er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/utearealer, samt inngangsparti beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder på Løren, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det er ikke tillatt med forskjellige markiser, parabolantenner. Balkonger/terrasser/utearealer skal ikke benyttes som utvendig bodareal. Inngangspartiet er rømningsvei og må holdes fritt for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann.

Grilling med gass og elektrisk grill på balkonger/terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av kullgrill er forbudt.

3.1.2 Erstatningsansvar

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 34 **om erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.**

3.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter likevel ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, jf. pkt. 3.1 og eierseksjonsloven § 32. Utskiftning av hele vinduer og hele inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold av fellesarealer reguleres av eierseksjonsloven § 35.

§ 4 Bygningmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskiftning av håndløpere etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av seksjonseiermøtet **årsmøtet**. Listen for hva som anses som bygningmessige arbeider er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. husordensreglene pkt. 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis balkong/terrasse/markterrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på balkong/terrasse, oppsetting av

skillevegger og andre installasjoner. Oppstillingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter denne bestemmelsen krever styrets samtykke eller etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur, brøyting av veier med mer, samt forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse **av grunnpakken til tv/internett tele- og datatjenester** fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, **se eierseksjonsloven § 31**. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret forut for årsmøtet. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Slikt varsel kan fremgå av hjemmesiden og oppslagstavler for seksjonseier med adresse i sameiet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest én uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, saker til behandling og regnskap sendes ut til seksjonseierne på e-post og være tilgjengelig for nedlastning på sameiets hjemmeside. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å påse at styret har registret riktig e-postadresse. For personer som ikke har en e-post adresse vil årsmelding, saker til behandling og regnskap bli sendt ved ordinær post eller levert i postkassen.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre
- ~~— Valg av delegerte til Løren Velforenings årsmøte~~
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. ~~Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.~~

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem styremedlemmer, det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at ulike boligblokker er representert i styret. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtetom saker som angår en selv eller nærstående. For nærmere redegjørelse, se eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 eller 39.

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

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett

om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 12 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges frem for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

LØRENPARKEN SNR. 1-200
Vedlegg til punkt 3

Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formål	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
1	B	73		BG	1A	51	B	47		B	2A
2	B	69		BG	1A	52	B	73		B	2A
3	B	47		BG	1A	53	B	69		B	2A
4	B	47		B	1A	54	B	69		B	2A
5	B	73		B	1A	55	B	91	*	B	2A
6	B	69		B	1A	56	B	47		B	2A
7	B	47		B	1A	57	B	47		B	2A
8	B	47		B	1A	58	B	47		B	2A
9	B	73		B	1A	59	B	69		B	2A
10	B	69		B	1A	60	B	69		B	2A
11	B	47		B	1A	61	B	91	*	BG	2B
12	B	47		B	1A	62	B	91	*	BG	2B
13	B	69		B	1A	63	B	91	*	BG	2B
14	B	47		B	1A	64	B	91	*	BG	2B
15	B	47		B	1A	65	B	91	*	BG	2B
16	B	91	*	BG	1B	66	B	69		BG	2B
17	B	91	*	BG	1B	67	B	73		BG	2B
18	B	91	*	BG	1B	68	B	69		B	2B
19	B	91	*	BG	1B	69	B	73		B	2B
20	B	91	*	BG	1B	70	B	71	*	B	2B
21	B	91	*	BG	1B	71	B	90	*	B	2B
22	B	91	*	BG	1B	72	B	91	*	B	2B
23	B	91	*	BG	1B	73	B	91	*	B	2B
24	B	73		BG	1B	74	B	91	*	B	2B
25	B	73		B	1B	75	B	69		B	2B
26	B	47		B	1B	76	B	73		B	2B
27	B	47		B	1B	77	B	69		B	2B
28	B	91	*	B	1B	78	B	91	*	BG	3A
29	B	91	*	B	1B	79	B	91	*	B	3A
30	B	91	*	B	1B	80	B	47		B	3A
31	B	71	*	B	1B	81	B	73		BG	3A
32	B	71	*	B	1B	82	B	69		B	3A
33	B	91	*	B	1B	83	B	69		B	3A
34	B	73		B	1B	84	B	47		B	3A
35	B	91	*	B	1B	85	B	73		B	3A
36	B	47		B	1B	86	B	69		B	3A
37	B	91	*	BG	2A	87	B	69		B	3A
38	B	91	*	BG	2A	88	B	47		B	3A
39	B	91	*	B	2A	89	B	47		B	3A
40	B	47		B	2A	90	B	47		B	3A
41	B	73		B	2A	91	B	73		B	3A

42	B	69		B	2A	92	B	69		B	3A
43	B	69		B	2A	93	B	69		B	3A
44	B	47		B	2A	94	B	47		B	3A
45	B	73		B	2A	95	B	47		B	3A
46	B	69		B	2A	96	B	47		B	3A
47	B	69		B	2A	97	B	69		B	3A
48	B	47		B	2A	98	B	69	■	B	3A
49	B	47		B	2A	99	B	91		BG	3B
50	B	47		B	2A	100	B	91		BG	3B

Seksjon nr	Formal	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus	Seksjon nr	Formal	Brøkteller BRA	2 plan	Tilleggsareal	Hus
101	B	91	■	BG	3B	151	B	69		B	4B
102	B	91	■	BG	3B	152	B	73		B	4B
103	B	91	■	BG	3B	153	B	47		B	4B
104	B	69		BG	3B	154	B	91		B	4B
105	B	73		BG	3B	155	B	91	■	B	4B
106	B	69		B	3B	156	B	69		B	4B
107	B	73		B	3B	157	B	73		B	4B
108	B	47		B	3B	158	B	91	■	B	4B
109	B	47		B	3B	159	B	69		B	4B
110	B	47		B	3B	160	B	91	■	BG	5A
111	B	91	■	B	3B	161	B	91		BG	5A
112	B	91	■	B	3B	162	B	91	■	BG	5A
113	B	69		B	3B	163	B	91	■	B	5A
114	B	73		B	3B	164	B	47		B	5A
115	B	91	■	B	3B	165	B	73		BG	5A
116	B	47		B	3B	166	B	69		BG	5A
117	B	47		B	3B	167	B	69		B	5A
118	B	69		B	3B	168	B	47		B	5A
119	B	91		BG	4A	169	B	73		B	5A
120	B	91	■	BG	4A	170	B	69		B	5A
121	B	91	■	B	4A	171	B	69		B	5A
122	B	91	■	B	4A	172	B	47		B	5A
123	B	47		B	4A	173	B	47		B	5A
124	B	73		BG	4A	174	B	47		B	5A
125	B	69		BG	4A	175	B	47		B	5A
126	B	69		B	4A	176	B	47		B	5A
127	B	47		B	4A	177	B	73		B	5A
128	B	73		B	4A	178	B	69		B	SA
129	B	69		B	4A	179	B	69		B	SA
130	B	69		B	4A	180	B	47		B	SA
131	B	47		B	4A	181	B	47		B	SA
132	B	47		B	4A	182	B	47		B	5A
133	B	47		B	4A	183	B	47		B	5A
134	B	47		B	4A	184	B	47		B	5A
135	B	47		B	4A	185	B	69		B	5A
136	B	73		B	4A	186	B	69		B	5A
137	B	69		B	4A	187	B	91		BG	5B
138	B	69		B	4A	188	B	91		BG	5B
139	B	47		B	4A	189	B	91	■	BG	5B

140	B	47		B	4A	190	B	69		BG	5B
141	B	47		B	4A	191	B	73		BG	5B
142	B	47		B	4A	192	B	69		B	5B
143	B	47		B	4A	193	B	73		B	5B
144	B	69		B	4A	194	B	47		B	5B
145	B	69	■	B	4A	195	B	91	■	B	5B
146	B	91		BG	4B	196	B	91		B	5B
147	B	91		BG	4B	197	B	69		B	5B
148	B	91	■	BG	4B	198	B	73	■	B	5B
149	B	69		BG	4B	199	B	91		B	5B
150	B	73		BG	4B	200	B	69		B	5B

Teller 6876

6983

1385**Sum br0k tellere****9****1385****Nevner****9**

ENDRINGER I HUSORDENSREGLER:

I henhold til husordensreglens punkt 11.1 kan styret endre husordensreglene dersom dette er nødvendig. I dette ligger det at husordensreglene kan endres uten at de stemmes over på årsmøtet.

Vi har likevel valgt å medta endringene til avstemming i årsmøtet. Eventuelle innsigelser fra årsmøtet vil bli vurdert forut for den endelige beslutningen, som gjøres i styret.

Styret har de siste årene fått gjentagende tilbakemeldinger om at hunder har «uhell» på svalganger og på fasaden ved inngangspartier. Hundens urin vaskes ikke rutinemessig bort, og resulterer i at neste hund også gjør fra seg på samme sted. Det samme gjør seg gjeldende ved beboeres inngangspartier på bakkeplan og stolper ved deres inngangspartier. Det er derfor ønskelig å gjøre oppmerksom på dette i husordensreglene. Samtidig ser vi behov for å regulere at hunder ikke skal luftes i sameiets blomsterbed. Flere planter i bedene våre har dessverre tatt stor skade av at hunder luftes direkte i blomsterbedene. Det ser både skjemmende ut og koster å rette opp igjen for alle i sameiet. Vi ønsker derfor å være tydeligere på at hunder bør luftes på annet, egnet sted.

Styret foreslår følgende endring i punkt 5.3 (markert i rødt):

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. **Hunder må håndteres på en slik måte at den ikke gjør fra seg på svalgangen, husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.**

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

Det har blitt gjort endringer ved gjesteparkeringen i garasjen, og det nødvendiggjør endringer i husordensreglene.

Styret foreslår følgende endring i form av en utelatelse i punkt 8.2:

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Gebyr betales på ~~automat~~ etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

Etter overgangen til individuelle AMS-målere for strøm i hver bolig, er det behov for å gjøre endringer i punkt 9.4 i husordensreglene.

Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 9.4 (markert i rødt):

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. ~~Det er felles strømvtale for alle beboere i sameiet.~~ **Det er felles fjernvarmeavtale for varme og varmtvann i sameiet.** Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. ~~Techem er behjelpelig med skjema for avregning av både strøm og vann ved eierskifte.~~ **Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømvtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.**

Reviderte vedtekter følger under.



HUSORDENSREGLER FOR LØRENPARKEN BOLIGSAMEIE

Sist endret på sameiermøtet **mai 2025**.

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenparken boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Beboere er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle *beboere* i sameiet. Dette inkluderer alle husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere.

1.2. Seksjonseieren er forpliktet til å overlevere alle nøkler til ny eier ved salg av seksjonen.

1.3. Eier av seksjon med tilhørende garasje plass er forpliktet til å melde flytting til garasjestyret i Lørenparken parkering AS.

1.4. Styret kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser av husordensreglene.

2. FELLESAREALER (Omfatter svalganger, trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje)

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/ uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne.

2.2. Alle postkasseskilt skal følge sameiets vedtatte standard. Dette gjelder også for leietakere. Skiltet skal ha samme font, husnummer øverst i venstre hjørne og navn sentrert midt på skiltet. Skilt kan bestilles fra posten eller annet egnet sted. Eksempel på postkasseskilt er lagt ut på hjemmesiden.

2.3. Skade påført fellesarealer herunder dører, vinduer, tak/vegger/gulv, postkasser, heiser etc. kan medføre erstatningsansvar.

2.4. Inngangsdører skal til enhver tid være låst. Avvik meldes til styret som følger opp med vaktmesteren.

2.5. Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, i fellesbod eller på anviste plasser i garasjelegget. Sykkelrengjøring kan foretas utenfor blokken der utekran er montert. Sameieren må selv kjøpe nøkkel til kranen, samt egnet slange. Bruk av giftige og/eller forurensende kjemikalier er forbudt.

2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

2.8. Røyking på svalganger og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkonger må det tas særskilt hensyn til berørte naboer. Sneiper håndteres som avfall.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 3.1.1 og § 4. Beplantningen både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Installasjon av varmelamper på balkonger meldes til styret.

3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt, jf. vedtektene § 3.1.1.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk skal ikke spilles slik at det er hørbart i naboeligheter og fellesareal i dette tidsrommet. Støy fra opphold på uteplassen bør ikke overstige nivået på normal samtale ettersom uteplass og naboblokkens soverom vender mot hverandre. For øvrig henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2. Skal man ha selskap må dette i egen blokk og om nødvendig i naboblokken varsles via oppslagstavlen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

5.1. Eier er forpliktet til å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Hunder må håndteres på en slik måte at de ikke gjør fra seg på svalganger, på husveggen eller foran inngangspartier til boliger på bakkeplan. Hunder skal ikke luftes i sameiets blomsterbed. Alle ekskrementer fra husdyr må fjernes.

5.4. Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute.

Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten. Angitt størrelse på bitene er 20x30 cm.

6.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Komprimatorbil tilbys gjennom Løren velforening to ganger i året.

6.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

7. MELDEPLIKT

7.1. Seksjonseiere er forpliktet til å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle seksjonseiere oppfordres til å holde øye med fasade ved egen bolig, og varsle styret straks avvik oppdages. .

7.2. Alle innbrudd eller tyveri bør anmeldes til politiet og varsles til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASSER

8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Lørenparken Parkering AS. Det gjøres oppmerksom på at det ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/oppmerkede plasser. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser.

8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester. Gebyr betales etter satser fastsatt av parkeringsfirmaet.

9. LEILIGHETER

9.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes to ganger årlig, styret sørger for utdeling av filter og beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Ev. skader som påfaller boligen som følge av manglende vedlikehold av seksjonseieren, vil være seksjonseierens ansvar, jf. vedtektene pkt. 3.1.

9.4. Det er felles avtale for fjernvarme og varmtvann i sameiet. Ved salg av seksjon må det foretas en avlesning for oppgjør mellom kjøper og selger. Det gjøres oppmerksom på at det er eier pr. 31.12. som blir godskrevet all innbetalt a- konto gjennom året, og som blir belastet alt forbruk gjennom året. Det er selger og kjøpers ansvar at skjema blir sendt inn og at avlesning blir foretatt på korrekt måte. Skjema for avlesningen er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Hver bolig har individuell strømvtale, og avregning for strøm må avtales direkte mellom kjøper og selger ved et eierskifte.

10. BODER

10.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

11. ENDRINGER

11.1. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

Fra: Agustina Cousin

Sendt: Saturday, 29 March 2025 12:58

Til: Lørenparken boligsameie <styret@lorenparken.no>

Kopi: Ottestad Håvard

Emne: Re: Varsel om ordinært årsmøte 2025

Hei,

Og takk for e-post.

Jeg har merket meg at sameier rundt omkring parken har synlige og tydelige skilt med beskjed om at det er forbudt å luften hunder på deres grønne områder, og ser fordelene med dette for dem selv. Samtidig ser jeg at siden Lørenparken er en av få grønne områder hvor dette er lov, så er det da mange hundeeiere som velger å komme dit for at hundene skal gjøre av seg.

Jeg bor i Kanonhallveien 24G (Lørenparken Sameiet), og ønsker å fremme en sak med forslag om at det i Lørenparken ikke lenger blir tillatt å luften hunder.

Dette med bakgrunn i all tisset og bæsj som blir der, men også til etter bivirkninger av hundetisset som har til og med drept et helt tre i parken i fjor, og at det blir rester etter hundebæsj selv når eierne skulle hente bæsjet. Som dere vet så er det veldig mange barn som voksne som nyter parken, den eneste ordentlige park på Løren.

Hvis det er mulig vil jeg gjerne få litt tilbakemelding fra dere i styret etter styremøtet i Løren vel.

Ha en fin helg!

Med vennlig hilsen/ Best regards,
Agustina Cousin