

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lørenvengen 1, 0585 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 269, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 13722-3126

Referansenummer: OF7378

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen, velholdt 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: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

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

3- lags isolerglass i alu. rammer. Kombinasjon av hengslede og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. To balkongdører (skyvedører) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Takterasse med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Terrassen er på ca. 22,4 m², avrundet til 22 m². Terrassen har skillevegg mot nabo og vender mot sydvest og sydøst. Terrassen har lys, markise og stikkontakt.

Balkong på soverom i stål med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Balkongen er på ca. 6,7 m², avrundet til 7 m². Balkongen har lys og stikk. Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

I stuen er det kasset inn en radiator der hvor det henger tv. Innkassingen kan eventuelt fjernes relativt enkelt i følge eier. Punktet er ikke vurdert med tilstandsgrad og er kun ment som opplysning.

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

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

Glatte innerdører med terskler.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad stue:

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og dusjdør og fast dusjvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

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

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Bad v/sov:

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle i nisje. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

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

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter med omramming. Stein benkeplate med oppvaskkum i kompositt og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Kjøkkenet er byttet av tidligere eier i 2019.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil montert i kanalføring oppunder himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet på både varmt- og kaldtvannsrør. Det er stoppekraner og tettemuffer på rørene. Bad stue: Rørskap over wc med stoppekraner og drengåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er stoppekraner i skapet. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Bad gang: Tre rørskap med samlestokker og stoppekraner i to av skapene. Det er drengåpninger fra to av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket anlegg som ikke krever drengåpning. Kursene er merket.

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

Balansert ventilasjon. Avtreksventiler er plassert på bad, kjøkken og i bod i gangen. Ventilator på kjøkkenet. Tiltuftventiler i soverom og

Beskrivelse av eiendommen

stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i boden. Betjening på display montert i boden. Eier opplyser at det borettslaget organiserer filtere på døren to ganger i året. Filter er nylig byttet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

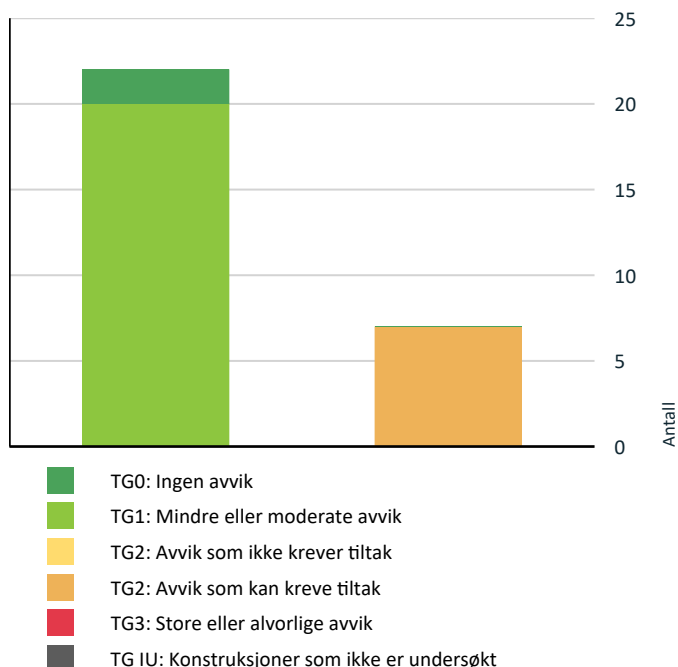
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 3	Gå til side
!	Våtrom > 6. etasje > Bad stue > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 6. etasje > Bad stue > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 6. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 6. etasje > bad v/sov > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i alu. rammer. Kombinasjon av hengslede og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

! TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. To balkongdører (skyvedører) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

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

Takterrasse med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i underliggende takkonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Terrassen er på ca. 22,4 m², avrundet til 22 m². Terrassen har skillevegg mot nabo og vender mot sydvest og sydøst. Terrassen har lys, markise og stikkontakt.



Håndløper har delvis løsnet og er sprukket på balkongen.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Balkong på soverom i stål med rekkverk i stål og glass. Gulv i terrassebord. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 6,7 m², avrundet til 7 m². Balkongen har lys og stikk.

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper er sprukket og delvis løs på balkongen. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste håndløperen. Hvis mulig, fylle sprekken med lim og overflatebehandle. Alternativt bytte hele håndløperen.

! TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Overflater - 2

I stuen er det kasset inn en radiator der hvor det henger tv. Innkassingen kan eventuelt fjernes relativt enkelt i følge eier. Punktet er ikke vurdert med tilstandsgrad og er kun ment som opplysning.

Tilstandsrapport



Det er kasset inn en radiator på veggen der hvor tv'en er plassert. Eier opplyser at innkassingen kan fjernes relativt enkelt av nye eiere hvis ønskelig.

! TG 2 Overflater - 3

Gulv: Det er lagt 3- stavs parkett på gulvene.

Vurdering av avvik:

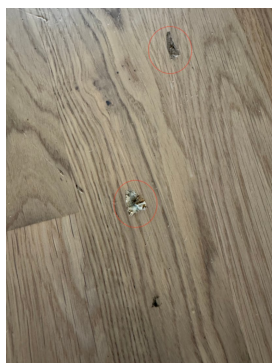
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det observeres flere hakk i parketten i stue og gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring kan skje med varm voks som smeltes og pusses ned for en pen og slett overflate. Kontakt snekker, parkettlegger eller annen kompetent fagperson for utbedring.



Skade i parkett.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Største skjevhet er målt til ca. 6 mm. gjennom hele stuen og ca. 2 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

! TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

! TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming

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

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

VÅTROM

6. ETASJE > BAD STUE

Generell

Flislagt baderomskabin med nedsenket dusjnise og dusjdør og fast dusjvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

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

6. ETASJE > BAD STUE

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD STUE

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punksjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 8 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mosaikkfliser i dusjen er ikke lagt «flush» og det er nivåforskjeller. Det er også fargedifferanse på flisfuger. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For utbedring må fliser tas opp og legges på nytt. Vær obs på risiko for å skade underliggende membran hvis man går inn for å ta opp eksisterende fliser. Kontakt fagfolk for vurdering og eventuell utbedring. Badet fungerer selv om flisene ikke ligger jevnt.



Mosaikk ligger ikke jevnt.

6. ETASJE > BAD STUE

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk (hjørnesluk) i dusjen.



Sluk.

6. ETASJE > BAD STUE

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatterier og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er drengsøyle for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. (Oppsamling via kar inne i vegg og sammenkobling med avrenning fra rørskap).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klikkventilen i servanten er ødelagt nede i servanten (se bilde) og fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt leverandør eller rørlegger for utbedring av ventil.



Sprekker/skader i avløpet under klikkventilen.

6. ETASJE > BAD STUE

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

6. ETASJE > BAD STUE

Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

6. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Flislågt baderomskabin med nedsenket dusjnisse og dusjdør, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle i nisse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

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

6. ETASJE > BAD V/SOV

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD V/SOV

! TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 44 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mosaikkfliser i dusjen er ikke lagt «flush» og det er nivåforskjeller. Det er også fargedifferanse på flisfuger. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må fliser tas opp og legges på nytt. Vær obs på risiko for å skade underliggende membran hvis man går inn for å ta opp eksisterende fliser. Kontakt fagfolk for vurdering og eventuell utbedring. Badet fungerer selv om flisene ikke ligger jevnt.



Nivåforskjeller på gulvflis i dusjen

6. ETASJE > BAD V/SOV

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk (hjørnesluk) i dusjen.



Sluk i dusjen.

6. ETASJE > BAD V/SOV

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og ett greps blandebatterier og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle i nisje. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er dreinsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

6. ETASJE > BAD V/SOV

! TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

6. ETASJE > BAD V/SOV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter med omramming. Stein benkeplate fra HTH med oppvaskkum i kompositt og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Kjøkkenet er byttet av tidligere eier i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Opprinnelig er komfyrvakten integrert i ventilatoren (fra byggeår). I dette tilfellet er kjøkkenet og ventilatoren byttet av forrige eier og den opprinnelige komfyrvakten ligger løst inne i veggskapet. Dette gjør at komfyrvakten som brannsikringstiltak ikke fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt må monteres oppunder ventilatoren sånn at den fanger opp varme og eventuell røyk.

6. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil montert i kanalføring oppunder himling.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet på både varmt- og kaldtvannsrør. Det er stoppekraner og tettemuffer på rørene. Bad stue: Rørskap over wc med stoppekraner og drengåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er stoppekraner i skapet. Avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Bad gang: Tre rørskap med samlestokker og stoppekraner i to av skapene. Det er drengåpninger fra to av skapene for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det siste skapet er til radiatoranlegget og er et lukket anlegg som ikke krever drengåpning. Kursene er merket.



Bad gang.



Bad stue.

! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på bad, kjøkken og i bod i gangen. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert over himling i boden. Betjening på display montert i boden. Eier opplyser at det borettslaget organiserer filtere på døren to ganger i året. Jobben med å bytte filtere må gjøres av den enkelte beboer. Filter er nylig byttet.

! TG 1 Varmesentral

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

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

! TG 1 Varmtvannstank

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

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 14 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2017. Arbeidene er utført av Assemblin AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

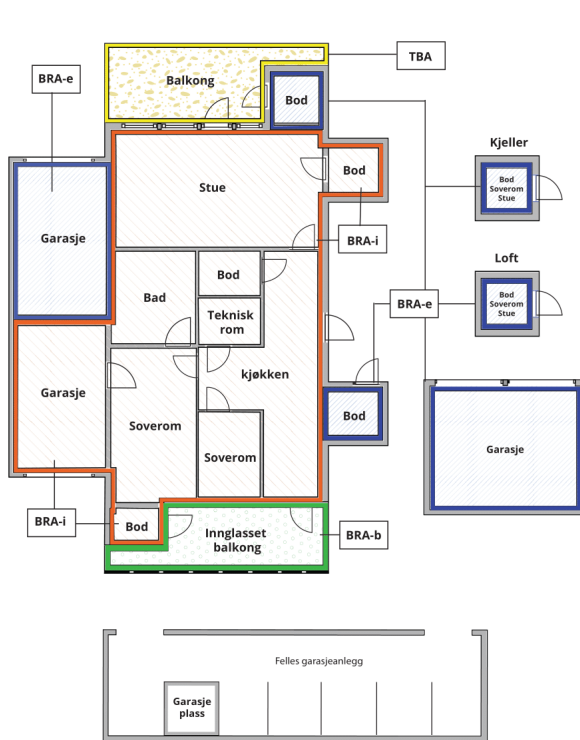
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	91			91	29
Kjeller		6		6	
SUM	91	6			29
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Bad stue, 3 soverom, kjøkken, stue, gang, entré, bad v/sov		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 270 cm. i stuen. Ca. 235 cm. i gangen.

Balkong (TBA) på ca. 6,7 m², takterrasse på ca. 22,4 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Boden er merket med D1-B-602.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 2320 cm. bred og er merket 32. Plassen har elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Anniken Krosby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	269		38	3794 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Lørenvangen 1

Hjemmelshaver

Krosby Anniken, Øversveen Arnfinn

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel

91 / 9433

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsplan S-4732.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

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

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OF7378>

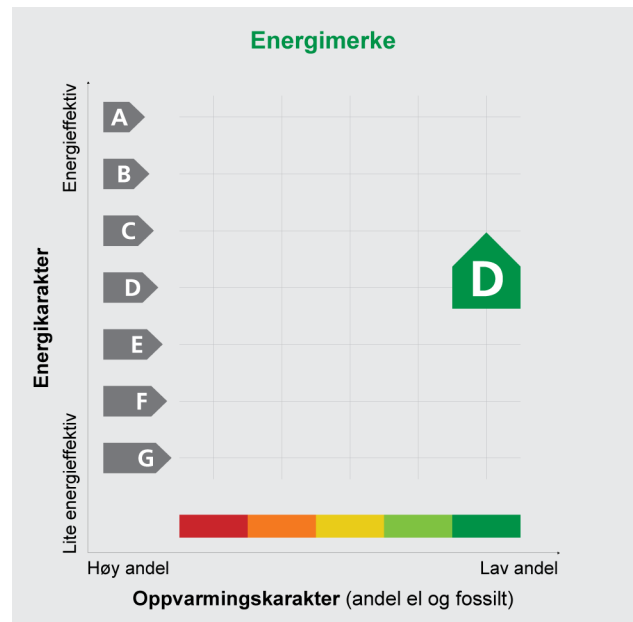
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lørenvangen 1
Postnr	0585
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	269
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	300533120
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2019-998285
Dato	29.04.2019

Innmeldt av	Kristine Mevik
-------------	----------------



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 91

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lørenvangen 1

Postnr/Sted: 0585 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0602

Dato: 29.04.2019 20:11:46

Energimerkenummer: A2019-998285

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Kristine Mevik

Gnr: 124

Bnr: 269

Seksjonsnr: 38

Festenr:

Byggnr: 300533120

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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. Monter 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.

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200701620](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

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

3.1 Utnyttelse

I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m²

I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m²

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

I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m²

I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m²

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

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

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

3.2 Plassering og høyder

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

Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.

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

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

Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

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

Felt B, C og D:

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

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

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

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

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

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

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

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

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

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

Utearealer:

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

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

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

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

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

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

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

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

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

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

3.5 Krav til uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg

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

Regulert torgareal skal være allment tilgjengelig.

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

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

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

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

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

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

Sykelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.

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

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

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

4.2 Fortau

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

4.3 Gangareal

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

§ 5 Avkjørsel og parkering

5.1 Avkjørsel

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

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

5.2. Parkering og varelevering

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

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

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

§ 6 Utomhusplan

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

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

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

7 Støy

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

§ 8 Overvannshåndtering

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

§ 9 Fjernvarme

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

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

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

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

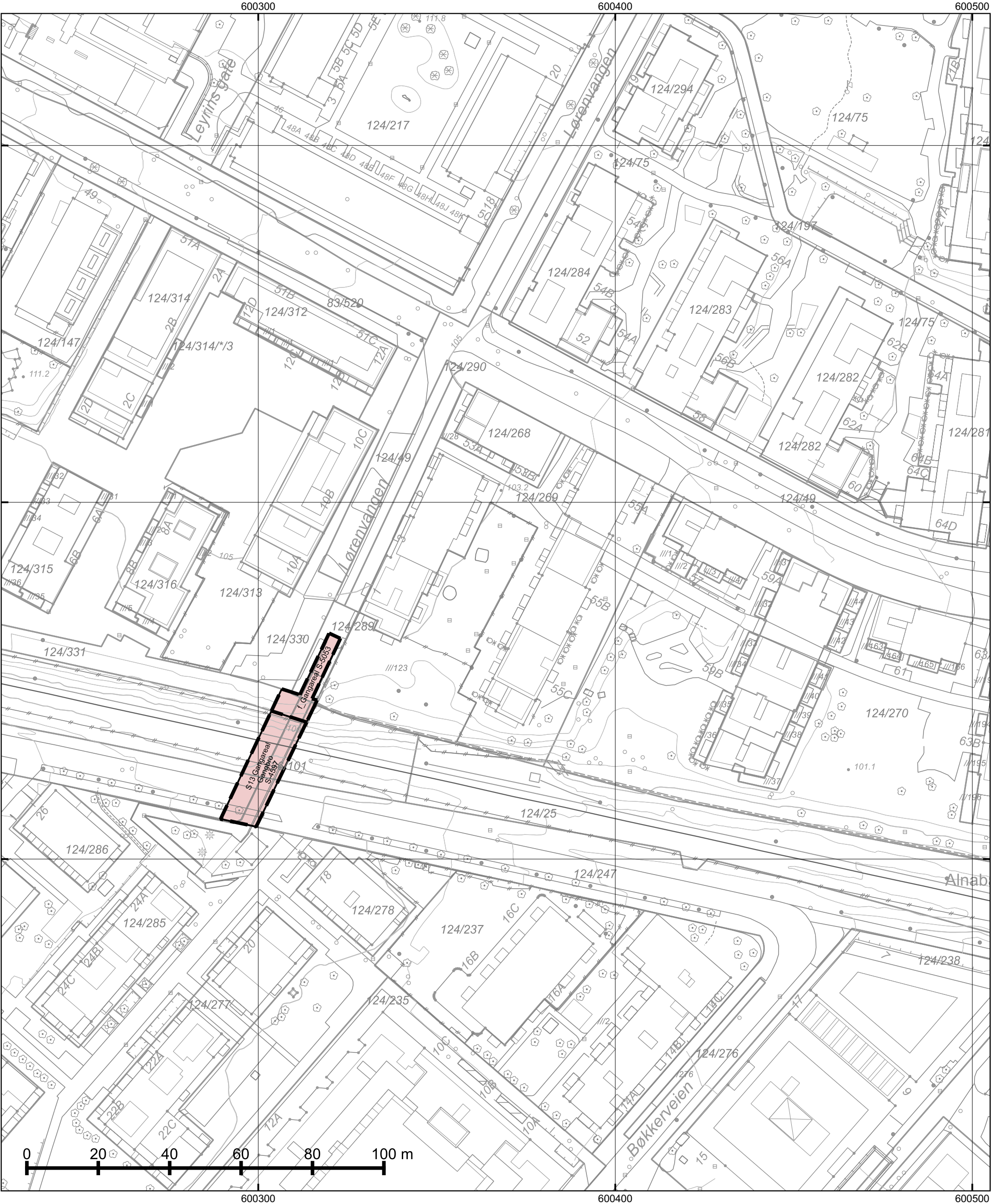
- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

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

PlottID/Best.nr: 144650/ 86514247

Adresse: LØRENVANGEN 1

Gnr/Bnr: 124/269

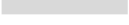
Deres ref.: 63976/
ANMO@MSEMER

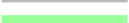
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	141 - Forr./kontor/offentlig		Byggelinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert stoyskjerm
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2021 - Trasé for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2028 - Annen banegrund - tekniske anlegg		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

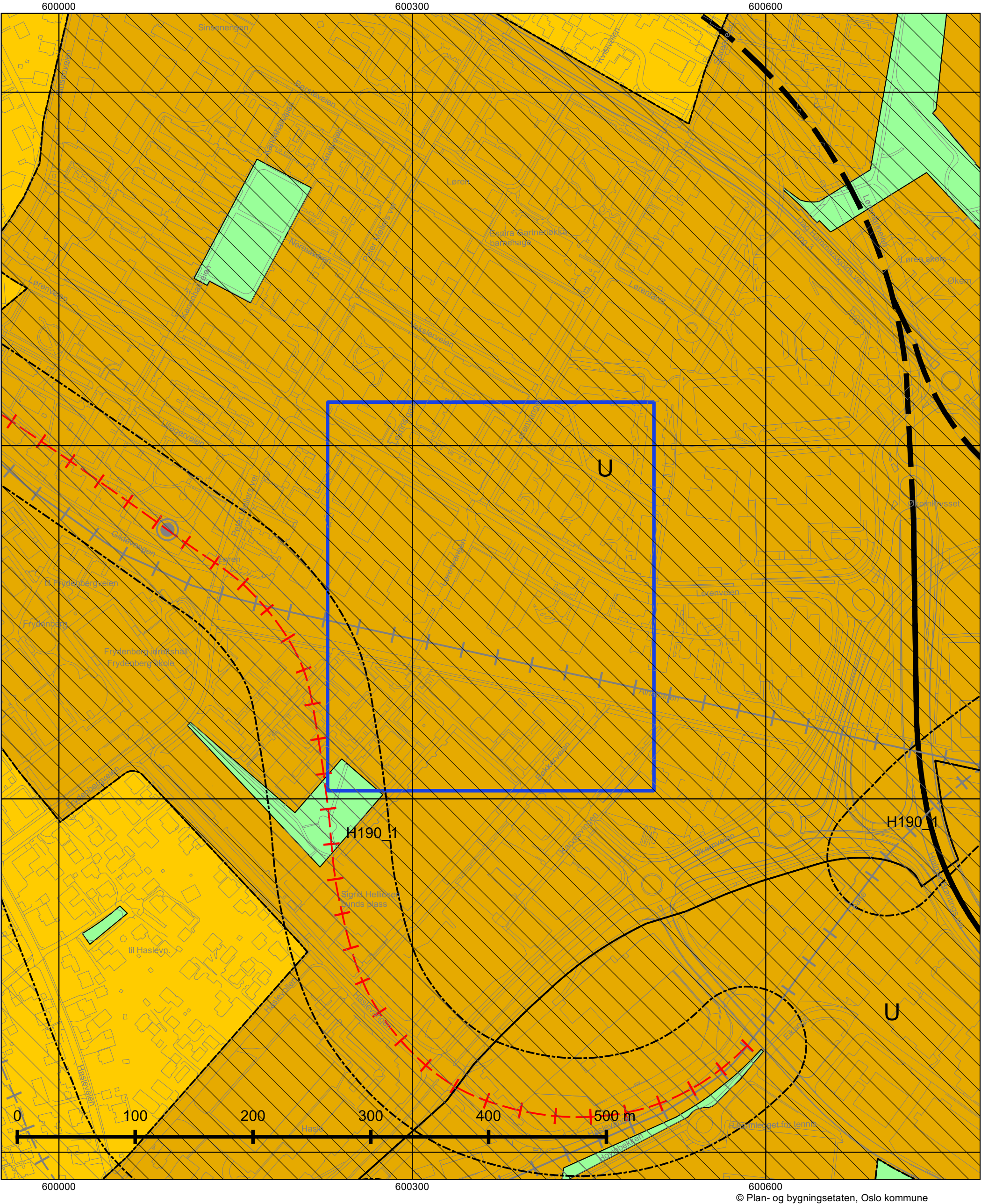
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

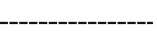
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

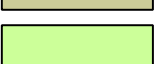
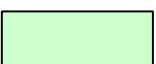
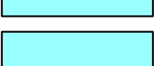
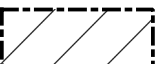
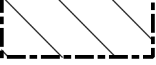
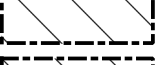
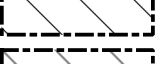
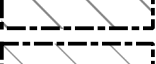
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Kartverket

EMERA OSLO ØST
V/ANDERS EGGEN MOGSETH
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 02250042
Vår referanse: 3778111/26633574
Bestilling: C3 2025-06-17 (4) 47

Dato
17.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
297478	200	5.4.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	269	0	0

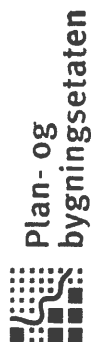
☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing


Plan- og
bygningsetaten

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.04.2017

Løpenummer for forretning: 602144487
Vedlegg: Ja

Ketil Kuser

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
971040823

Navn
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
992670568

Navn
LØRENVEIEN 59-65 AS

Bruksenhet
Adresse
c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
0301

Gnr
124

Bnr
269

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	1	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	2	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	3	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	4	77 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	5	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	6	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	7	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	8	80 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	9	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	10	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	11	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	12	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	13	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	14	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	15	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	16	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	17	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	18	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	19	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

20.03.2017 15.10

Side 1 av 5


Doknr 297478 Tinglyst 05.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	20	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	21	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	22	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	23	109 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	24	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	25	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	26	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	27	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	28	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	29	67 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	30	41 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	31	106 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	32	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	33	62 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	34	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	35	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	36	88 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	37	84 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	38	91 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	39	71 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	40	62 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	41	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	42	104 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	43	108 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	44	48 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	45	55 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	46	72 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	47	69 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	48	47 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	49	48 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	50	91 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	51	87 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	52	98 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei

20.03.2017 15.10

Side 2 av 5

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	53	55 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	54	72 / 9433	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	269	0	55	74 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	56	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	57	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	58	69 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	59	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	60	48 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	61	91 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	62	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	63	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	64	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	65	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	66	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	67	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	68	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	69	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	70	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	71	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	72	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	73	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	74	100 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	75	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	76	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	77	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	78	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	79	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	80	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	81	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	82	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	83	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	84	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	85	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

20.03.2017 15:10

Side 3 av 5

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	86	100 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	87	98 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	88	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	89	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	90	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	91	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	92	55 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	93	72 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	94	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	95	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	96	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	97	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	98	112 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	99	95 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	100	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	101	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	102	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	103	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	104	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	105	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	106	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	107	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	108	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	109	105 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	110	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	111	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	112	87 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	113	47 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	114	46 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	115	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	116	90 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	117	93 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	118	64 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei

20.03.2017 15.10

Side 4 av 5



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	269	0	119	89 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	120	73 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	121	92 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	122	68 / 9433	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	269	0	123	698 / 9433	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr 124 BNR 269, Oslo

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
1	B	72		61	B	91		121	B	92				
2	B	48		62	B	87		122	B	68				
3	B	47		63	B	98		123	N	698	IX			
4	B	77		64	B	55								
5	B	67		65	B	72								
6	B	46		66	B	87								
7	B	109		67	B	47								
8	B	80		68	B	55								
9	B	72		69	B	72								
10	B	48		70	B	87								
11	B	47		71	B	47								
12	B	88		72	B	64								
13	B	67		73	B	89								
14	B	46		74	B	100								
15	B	109		75	B	98								
16	B	93		76	B	55								
17	B	69		77	B	72								
18	B	46		78	B	87								
19	B	47		79	B	47								
20	B	88		80	B	55								
21	B	67		81	B	72								
22	B	46		82	B	87								
23	B	109		83	B	47								
24	B	93		84	B	64								
25	B	69		85	B	89								
26	B	46		86	B	100								
27	B	47		87	B	98								
28	B	88		88	B	55								
29	B	67		89	B	72								
30	B	41		90	B	87								
31	B	106		91	B	47								
32	B	93		92	B	55								
33	B	62		93	B	72								
34	B	46		94	B	87								
35	B	47		95	B	47								
36	B	88		96	B	64								
37	B	84		97	B	89								
38	B	91		98	B	112								
39	B	71		99	B	95								
40	B	62		100	B	87								
41	B	46		101	B	87								
42	B	104		102	B	47								
43	B	108		103	B	46								
44	B	48	B	104	B	68								
45	B	55	B	105	B	87								
46	B	72	B	106	B	47								
47	B	69	B	107	B	64								
48	B	47	B	108	B	89								
49	B	48	B	109	B	105								
50	B	91	B	110	B	46								
51	B	87	B	111	B	87								
52	B	98	B	112	B	87								
53	B	55	B	113	B	47								
54	B	72	B	114	B	46								
55	B	74		115	B	68								
56	B	55		116	B	90								
57	B	72		117	B	93								
58	B	69		118	B	64								
59	B	47		119	B	89								
60	B	48		120	B	73								
SUM BRØK				4154	SUM BRØK				4421	SUM BRØK				858

SUM BRØK (TELLERE) 9433 = NEVNER 1 SAMEIEBRØKEN

Signaturer

Dato

Hjemmelshaver

Om Nikolai ASEN
Utdt fullmakta fra
Lorenseien 59-65 4/8

Etter tinglysing returneres begjærings skjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	269		

[illegible]

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål: 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål: 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål: 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål: 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	SE	VEOKKEL		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

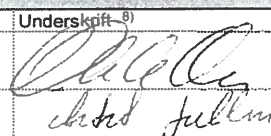
Rubrikk for underskrifter innges nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



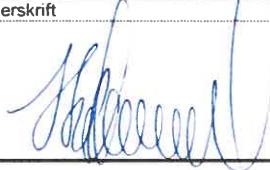
skid fullmakat för horensen 59-65 K

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

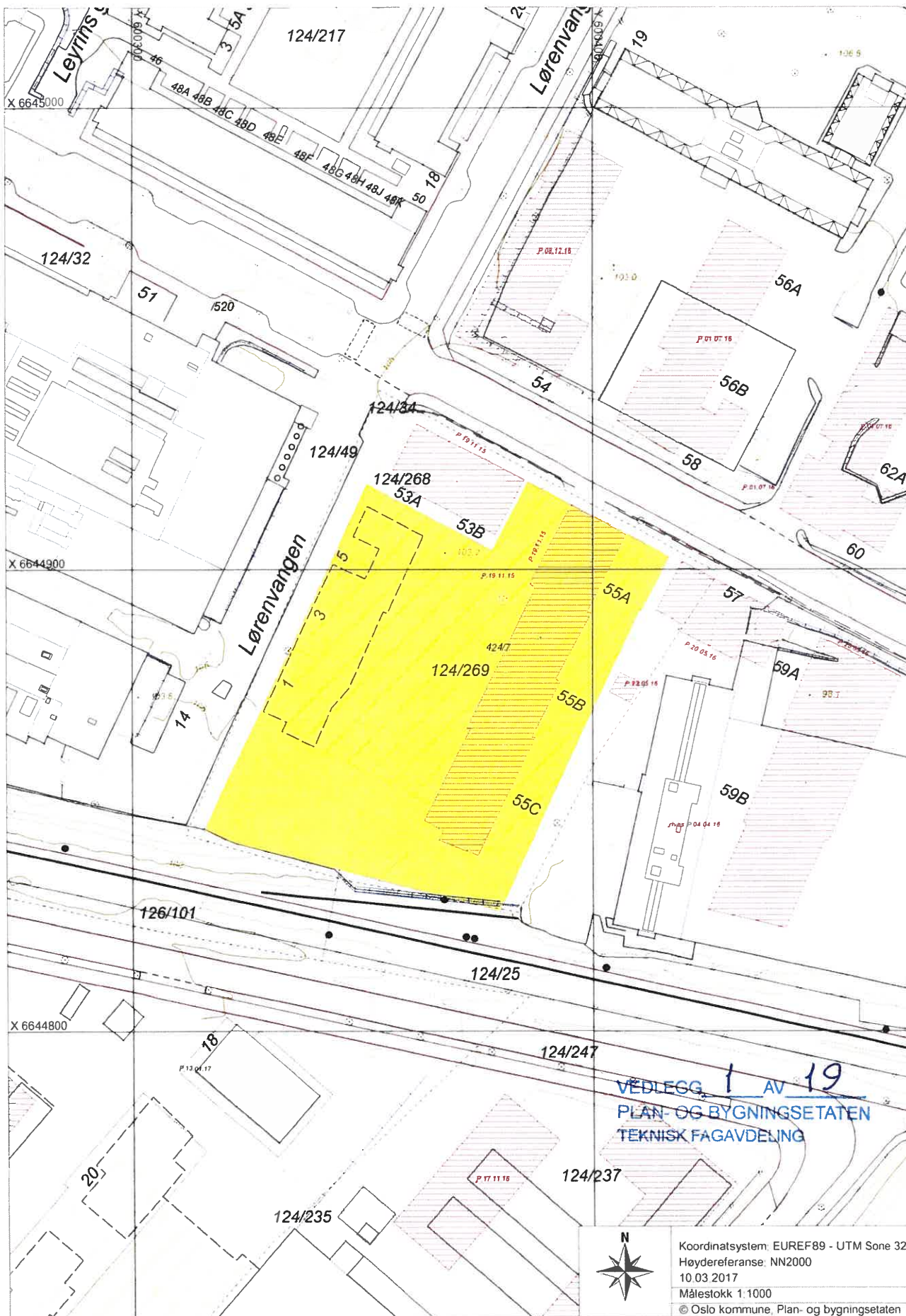
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjenstas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
17.1.17		Nymoen, Arne	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	269		1-123	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
20.3.17		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVNAVRESSE
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 55 A,B,C, 05850 OSLO
LØRENVANGEN 1,3,5, 0580 OSLO
GNR 124 RMP 960 269

LOKALISERINGSGRUR

BYGGERE
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
STORSLO
EIENDOM
- din utvillingsspartner
KIRKEVEIEN 17 0133 OSLO

TOTALENTREPRENØR
BundeBygg
GRØNVEIEN 42, PB 04-0 ETTERTAD
0095 OSLO, TEL 23 97 47 00

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVITTEL
D1_D3 PLAN U ETG

PROSJEKT	DATE
2001	01/13/17
TEGN/KONTR	SKALA
VI /	1 : 500
TEGN NR.	REV
D1-A11-7-001	

VEDLEGG 2 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

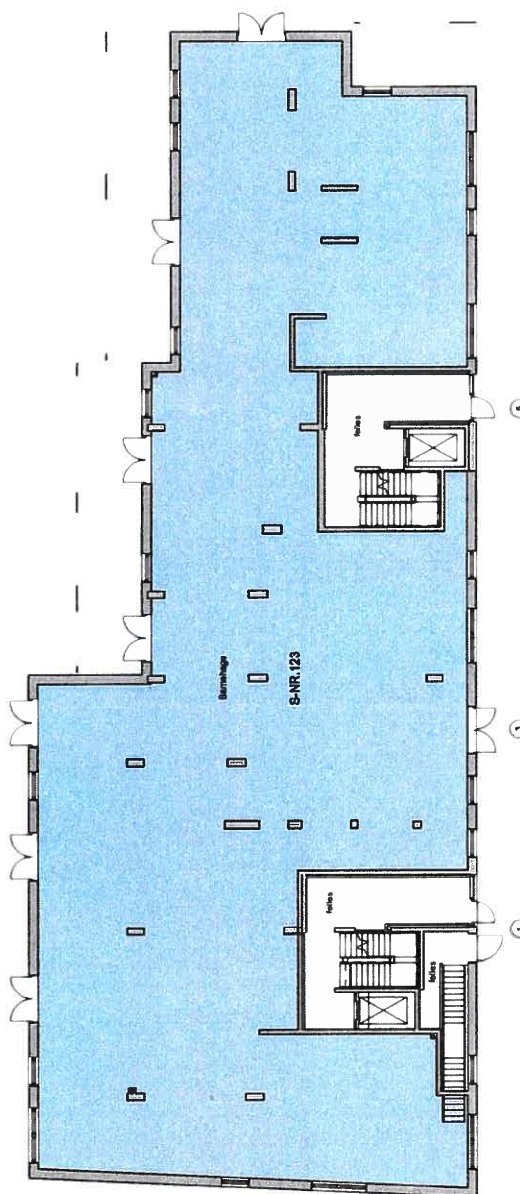
ANLEGGSEIENDOM

GRENSE ANLEGGSEIENDOM

FELLES - TILHØRENDE OVERLIGGENDE FELLESAREAL FOR SAMEIET

FLARKV C:\P\avt\lokalisier\LØRENNV_2014_FELT D_BYGG D1_UETG_central_vårin v4

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KAT
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVANGEN 1,3,5, 0580 OSLO GNR 124 AND 740 261				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGHERRE LØRENVANGEN UTVIKLING AS OG STORSLO EIENDOM -dln utvillingssplaner KIRKEVEIEN 17 0115 OSLO				
TOTALENTREPRENØR GRIMMEVEIEN 82, PB 0445 ETTERSTAD 0657 OSLO TEL. 22 97 47 03				
ARKASIA arkitekter as Arkasia arkitekter AS, Sagvæien 23 C III, 0459 OSLO +47 22 71 70 70, arkasia@arkasia.no, www.arkasia.no				
TEGNINGSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSAVVIKTEL D1, PLAN 1, ETG				
PROSJ.NR.	DATE	TEGN.KONTR. SKALA LHJ / VI 1 : 200 A3		
2001	08/25/16	TEGN.NR. D1-A11-7-010		



VEDLEGG 3 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

UTSKRIFTSdato 17.01.2017 10:01:24

FLARIV C:\revit\lokalitet\LØRENVANGEN_2014_FELT D_BYGG_D1_UETG_central_venn.mxd

17.03.17	Endringssak	1	VI	VI
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	INTR
PROSJEKTNAMN/ADRESSE BRØDFABRIKEN LØRENVANGEN 1.3.5. 0580 OSLO GNR 124 BNR 269				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGERE LØRENVANGEN UTVIKLING AS C/O STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner KIRKEVEIEN 11 0153 OSLO				
TOTALENTREPRENØR BundeBygg GRENSEVEIEN 42 PB 8445 ETTERSTAD 0605 OSLO TEL. 22 97 47 60				
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitektur AS Sagvæn 23 C III 0439 Oslo +47 22 71 70 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no				
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAMN/TITTEL D1. PLAN 2 ETG				
PROSJEKT NR.	DATE	TEGN. KONTR.	SKALA	REV.
2001	08/25/16	LHJ / VI	1 : 200	A3
TEGN. NR.				1
D1-A11-7-020				



--- Eiendomsgrense

VEDLEGG 4 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

17.03.17	Endringsskrift	Endringsskrift nr. 12	12	VI
17.03.17	Billegg	Billegg nr. 12	12	VI
REV	DATE	BESKRIVELSE	SEN	KNR

PROSJEKTNAMN/ADRESSE
BRØDFABRIKKEN
LØRENVANGEN 1 3.5. 0580 OSLO
GNR 124 BNR 269

LOKALISERINGSFIGUR

BYGGHERRE
LØRENVANGEN UTVIKLING AS
c/o **STORSLO**
EIENDOM
- din utvillingspartner
KIRKEVEIEN 17 0153 OSLO

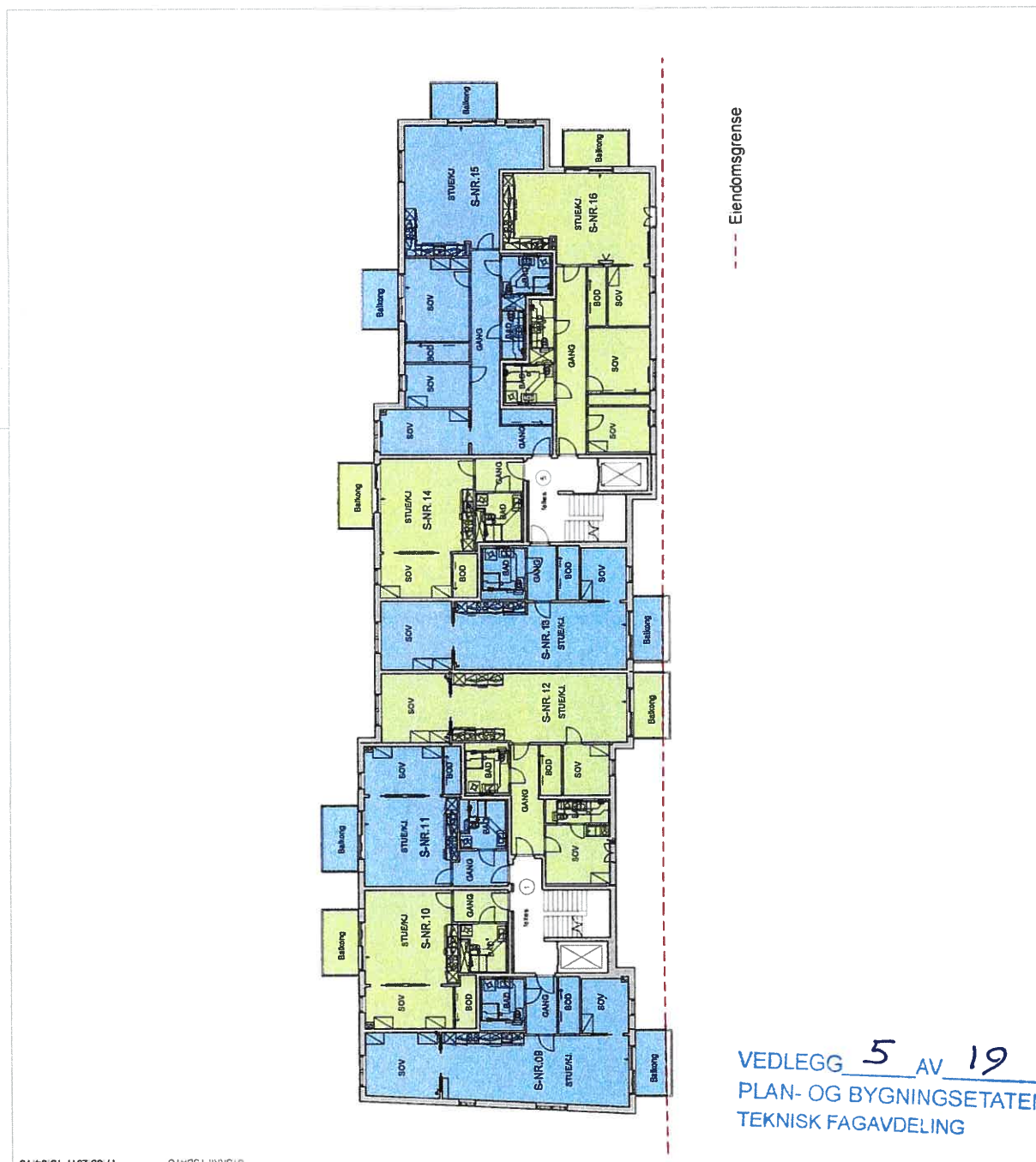
TOTALENTREPRENØR
BundeBygg
GRENSEVEIEN 82, PB 6443, ETTERSTAD
0605 OSLO TEL 22 97 47 83

ARCASA arkitekter os
ARCASA arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
SEKSJONERING

TEGNINGSNIVÅ/TITTEL
D1, PLAN 3 ETG

PROSJEKT NR.	DATE
2001	08/25/16
TEGN/KONTR	SKALA
LHJ / VI	1 : 200
TEGN NR.	REV
D1-A11-7-030	1



REV	17.03.17	Endring av innhold	Arkitekt	VI	VI
DATE				SIGN	KONT
PROSJEKTNAMN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVANGEN 1.3.5. 0580 OSLO GNR 124 BNR 269					
LOKALISERINGSFIGUR					
BYGGHERRE LØRENVANGEN UTVIKLING AS c/o STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner KIRKEVEIEN 17 0153 OSLO					
TOTALENTREPRENØR BundeBygg ØRENSVEIEN 82, 19 6445 ETTERSTAD 0602 08 00, TEL. 22 87 47 83					
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no					
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING					
TEGNINGSNAVITTEL D1, PLAN 4, ETG					
PROSJ.NR.	DATE	TEGN.KONT.	SKALA	LHJ / VI	REV
2001	08/25/16			1 : 200	A3
TEGN.NR.					1
D1-A11-7-040					

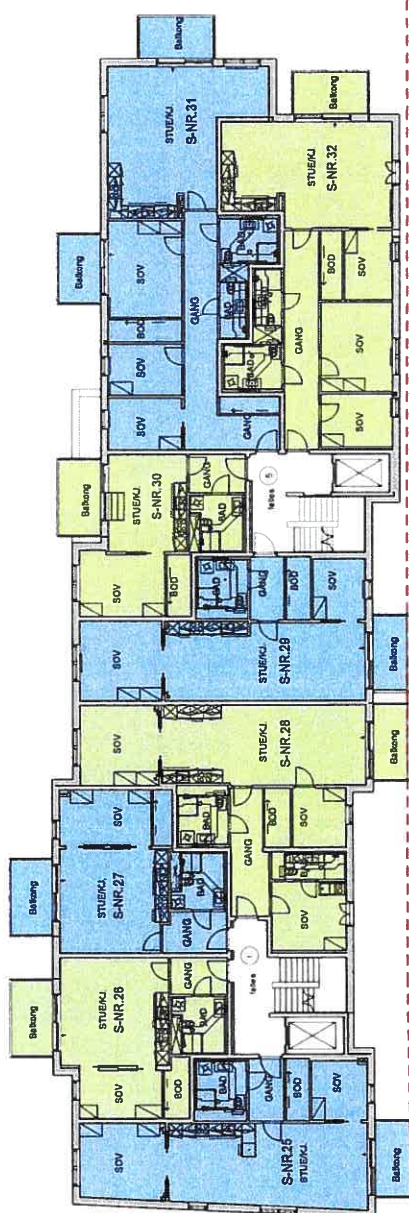
17.03.2017 13.00.07 UTSKRIFTSIDATO

--- Eiendomsgrense

VEDLEGG 6 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FILEARKIV C:\Revit\Localfiler\LØRENVANGEN_2014_FELT D_BYGG_D1_UETG_central_vann.rvt

17.03.17	Endringsskjema	Endringsskjema	17.03.17	17.03.17
REV	DATA	BEKR. I	REV	DATA
PROSJEKTNAMN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVANGEN 1 3.5. 0580 OSLO GNR 124 BNR 289				
LOKALISERINGSFIGUR				
BYGGHERRE LØRENVANGEN UTVIKLING AS STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner 4/17.03.17 09:38 OSLO				
TOTALENTREPRENØR BundeBygg GRENSEVEIEN 10 0445 ETTERSTAD 0605 OSLO TEL. 22 97 47 63				
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitektur AS, Sagvæien 23 C III, 0457 OSLO +47 22 77 11 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no				
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAVN/TITTEL D1, PLAN 5 ETG				
PROSJEKT NR	DATA	TEGN. KONTR	SKALA	REV
2001	08/25/16	LHJ / VI	1 : 200	A3
TEGN. NR.				1
D1-A11-7-050				



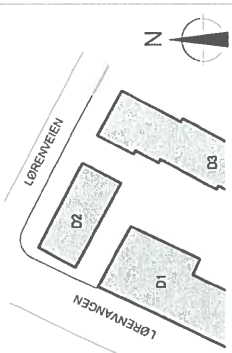
--- Eiendomsgrense

VEDLEGG 7 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV	17 03 17	Ejendomsret til selvspringning		V	VI
DATE		BESKRIVELSE		SIGN	MNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVANGEN 1 3,5, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 269

LOKALISERINGSFIGUR.



BYGGERRE:
LØRENVEIEN UTVIKLING AS
**STORSLO
EIENDOM**
- din utviklingspartner

KIRKEVEIEN 17. 0153 OSLO

TOTALENTREPRENØR



GRENSEVEIEN 82, PB 0445 ETTERSTAD,
0605 OSLO TEL 22 97 47 63

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitektur AS, Sagveien 23 C ill, 0439 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:

SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

D1, PLAN 6, ETG

PROSJEKT NR.:	DATA:
---------------	-------

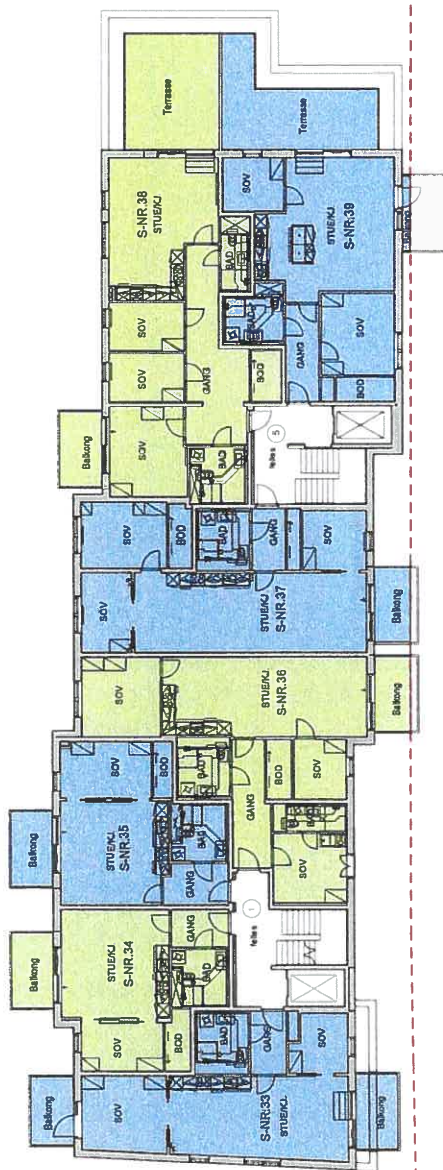
2001 08/25/16

TEGN/KONTR.:	SKALA:
--------------	--------

LHJ/ VI 1 : 200

TEGN.NR.

D1-A11-7-060



--- Eiendomsgrense

VEDLEGG 8 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

1	17.03.17	Endomsgrense arkitekttegning	VS	VI
REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	INSTR

PROSJEKTNAVNIADRESSE
BRØDFABRIKKEN
LØRENVANGEN 1,3.5. 0580 OSLO
GNR. 124 BNR. 269

LOKALISERINGSFIGUR

BYGGERE
LØRENVANGEN UTVIKLING AS
STORSLO
EIENDOM
- din utvilingspartner
KIRKEVEIEN 17, 0153 OSLO

TOTALENTREPRENØR
BundeBygg
ØRENSVEIEN 82, PB 6445 ETTERSTAD
0605 OSLO, TEL. 22 97 47 63

ARCASA arkitekt AS
Arcasa arkitekt AS, Sagveien 23 C III, 0439 OSLO
+47 22 11 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVNTITTEL:
D1, PLAN 7, ETG

PROSJ. NR.	DATE
2001	08/25/16
TEGN. KONTR.	SKALA
LHJ / VI	1 : 200
TEGN. NR.	REV
D1-A11-7-070	1

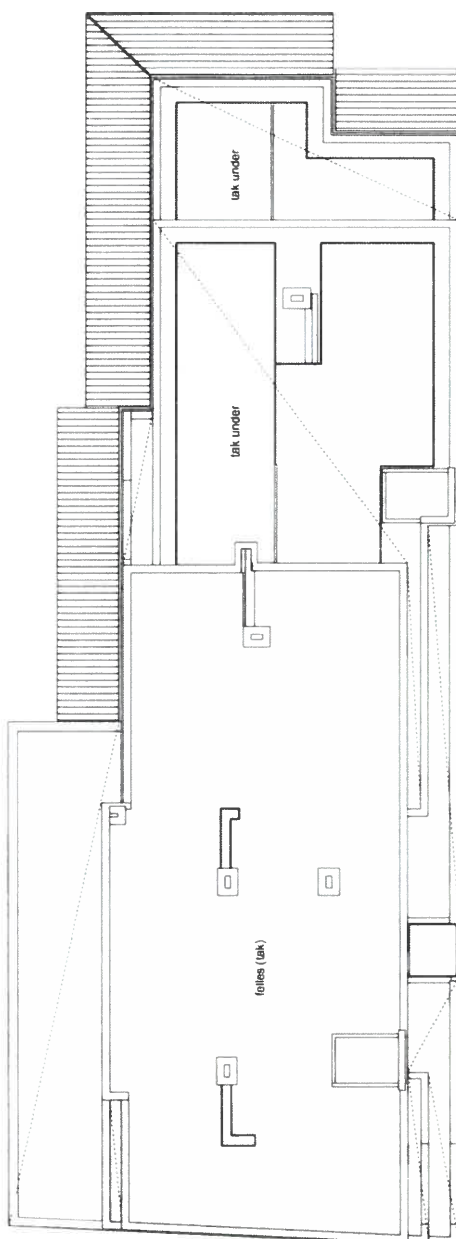
VEDELGG 9 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

17.03.2017 13:00:56

UTSKRIFTSIDATO

FILARKIV: C:\Lokalfiler\LØRENVN_2014_FELT D_BYGG_D1_UETG_central_værn.M

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONT
PROJEKTNAMN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVANGEN 1.3.5, 0580 OSLO GNR 124 BAK 760 265				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGHERRE LØRENVANGEN UTVIKLING AS c/o STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner KIRKEVEIEN 17, 0143 OSLO				
TOTALENTREPRENØR BundeBygg OSLOVEIEN 19, 0445 ETTERSTAD 0601 OSLO TEL 22 07 11 02				
ARCASA arkitekt as Arcasa arkitekt AS, Sagvæn 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no				
TEGNINGSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAMN/TITTEL D1, TAK PLAN				
PROSJEKT NR	DATE	TEGNER	SKALA	REV
2001	08/26/16	LHJ / VI	1 : 200	A3
TEGNER NR				D1-A11-7-080



VEDLEGG 10 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

17.01.2017 10:07:24

UTSKRIFTSKOP

1	18.01.17	Sagveien 1, 06 Byggesett terrasse BEKJØRTELSE	VI	10
REV	DATE	REVISJON	SKALA	1:200

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
BRØDFABRIKKEN
LØRENVÆIEN 55 A, B, C, 0580 OSLO
GNR 124 BNR 269

LOKALISERINGSGRUPP

BYGGHERRE
LØRENVÆIEN UTVIKLING AS
c/o **STORSLO**
EIENDOM
- din utviklingspartner
LØRENVÆIEN 17, 0155 OSLO

TOTALENTREPRENØR
Bundø Bygg
GRENSEVEIEN 12, PR 0445 ETTERSTAD
0605 OSLO TEL. 22 07 47 43

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS
SFKS, IONERING

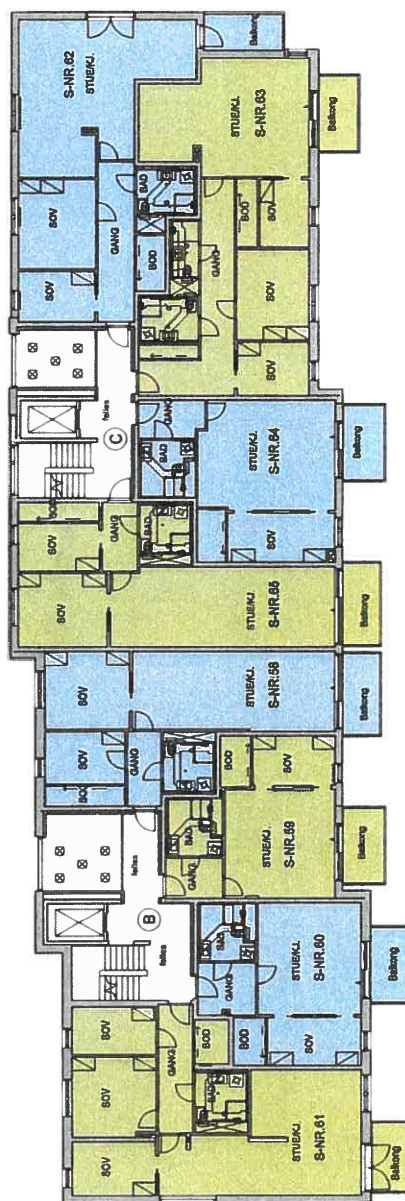
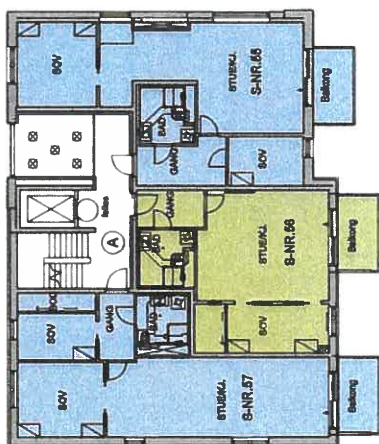
TEGNINGSNAVN/TITTEL
D3, PLAN 1. ETG

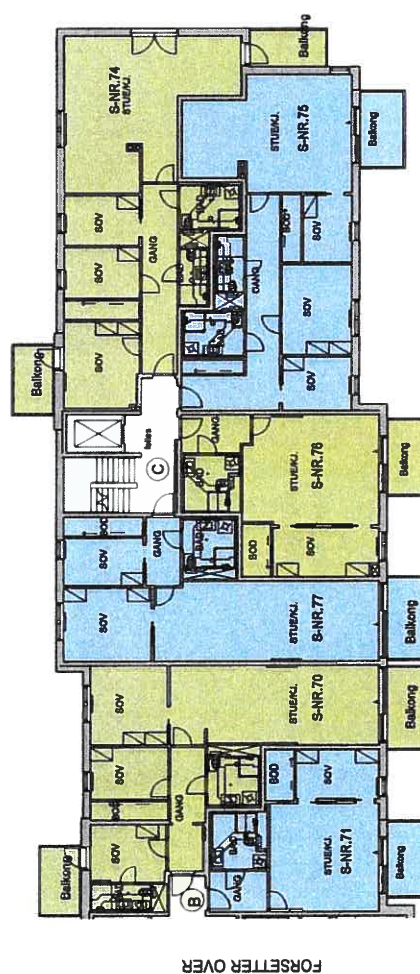
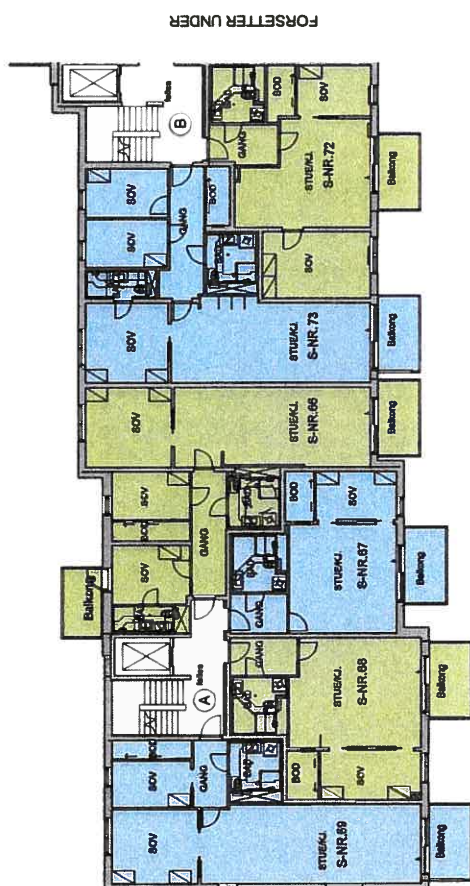
PROSJEKT NR. 2001
TEGNINGS NR. LHJ / VI
DATE 08/26/16
SKALA 1 : 200
TEGN. NR. D3-A11-7-010
REV. 1



REV / DATO	BESKRIVELSE	BUNN / QNTET
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVEIEN 55 A, B, C, 0580 OSLO GNR. 124 BNR. 289		
LOKALISERINGSFIGUR 		
BYGGERE LØRENVEIEN UTVIKLING AS C/O STORSLO EIENDOM - sin utvillingsspartner KIRKEVEIEN 17, 0115 OSLO		
TOTALENTREPRENØR BundeBygg 0603 OSLO TEL. 23 31 41 63		
ARKASA arkitekter as Arkasa arkitekter AS Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 00 arkasa@arkasa.no www.arkasa.no		
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING		
TEGNINGSAVN/VITTEL D3, PLAN 2. ETG		
PROSJ. NR	DATO	
2001	08/26/16	
TEGN.KONTR.	SKALA	
LHJ / VI	1 : 200	A3
TEGN. NR.	REV	
D3-A11-7-020		

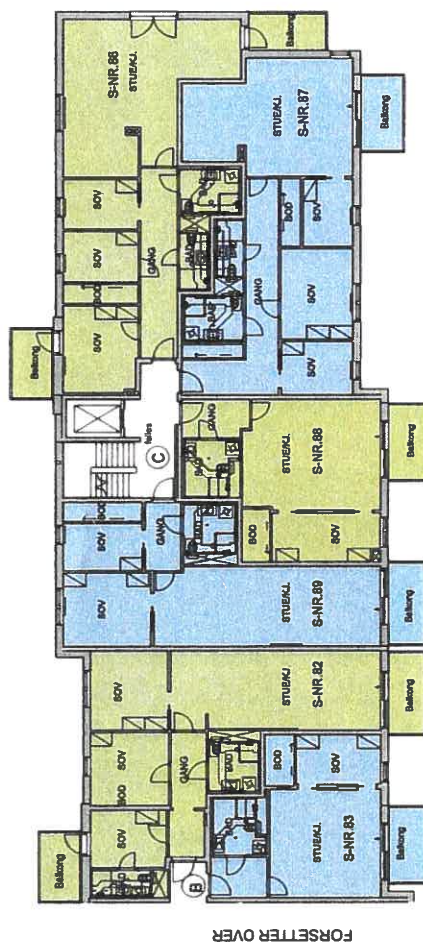
VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



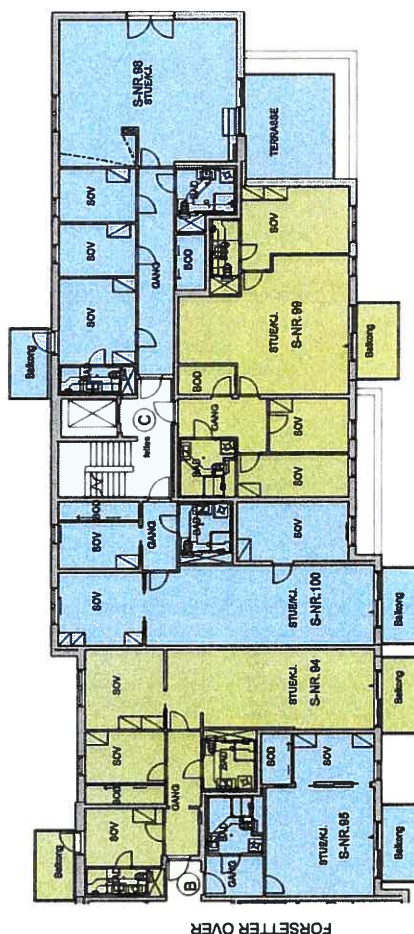
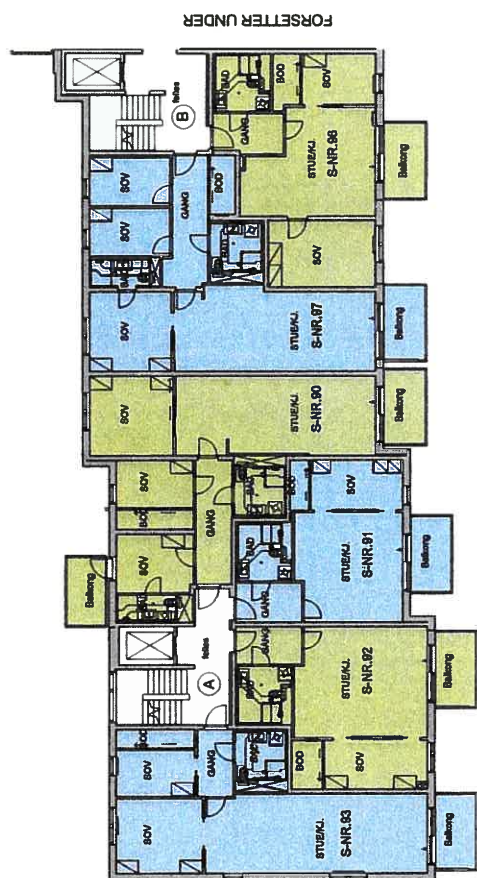


VEDLEGG 13 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV	QATO	REDAKTE	SIGN	KVITE
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVEIEN 55 A, B, C, 0580 OSLO GNR. 124 BNR. 269				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGHERRE LØRENVEIEN UTVIKLING AS STORSLO EIENDOM - din utvillingspartner KØBVEIEN 17 0133 OSLO				
TOTALENTREPRENØR 0605 OSLO TEL. 22 31 17 80				
ARKASIA arkitekter AS Arkasia arkitekter AS, Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arkasia@arkasia.no, www.arkasia.no				
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAVN/TITTEL D3, PLAN 4. ETG				
PROSJEKTNR	DATO			
2001	09/02/16			
TEGN.KONTROL	SKALA			
LHJ / VI	1 : 200	A3		
TEGN.NR.	REV			
D3-A11-7-040				



VEDLEGG 14 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

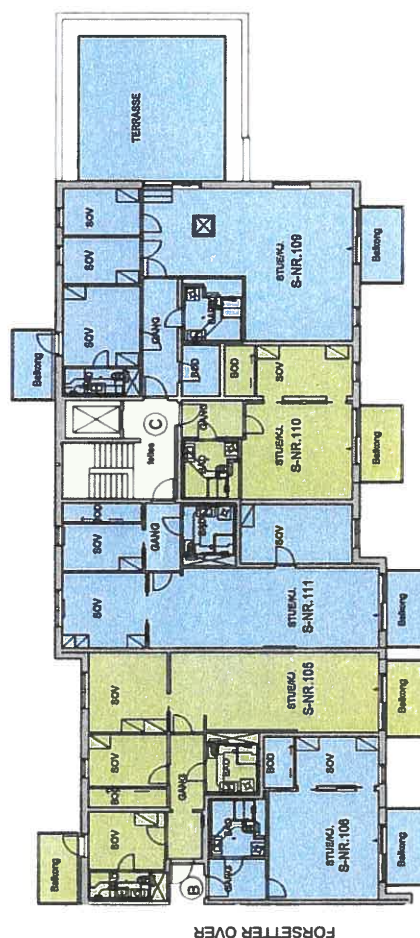
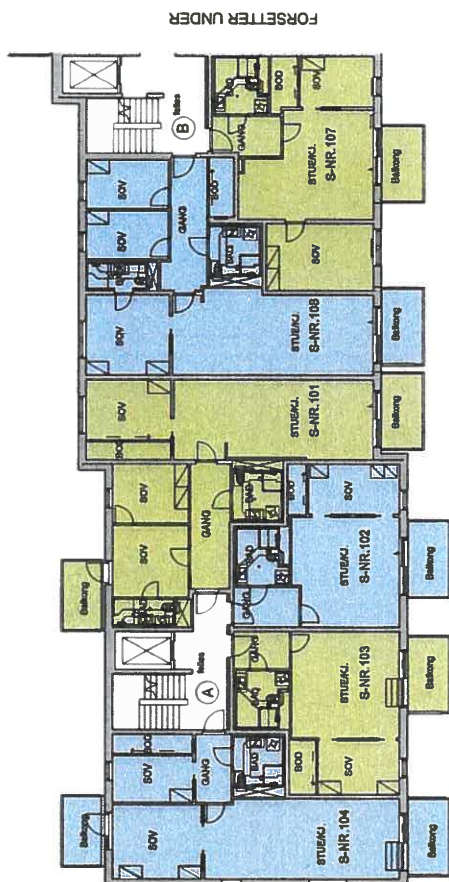


VEDLEGG 15 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REVI	DATO	BESKRIVELSE	AUDEL NUTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVEIEN 55 A, B, C, 0580 OSLO GHR 124 BNK 289			
LOKAUSERINGSTIGUR			
BYGGHERRER LØRENVEIEN UTVIKLING AS OS STORSLO EIENDOM -din utvildingspartner-			
TOTALENTREPRENØR Bundø Bygg ORGANISASJONS NR. 20 0448 ETTERFØLG 0505 OSLO. TEL. 22 70 47 87			
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitektur AS, Sagvelen 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no www.arcasa.no			
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING			
TEGNINGSNAVNTITTEL D3, PLAN 5. ETV			
PROS.NR.	DATO		
2001	09/02/16		
TEGN.MONTN.	SKALA		
LHJ / VI	1 : 200		
TEGN.NR.	REV		
D3-A11-7-050			

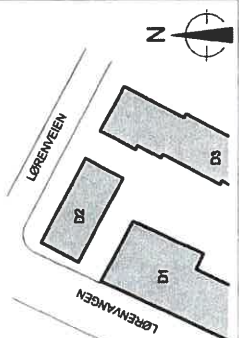
17.01.2017 11:12:31

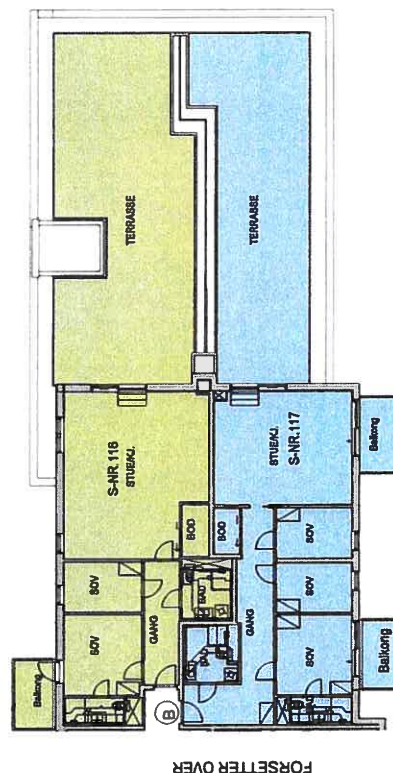
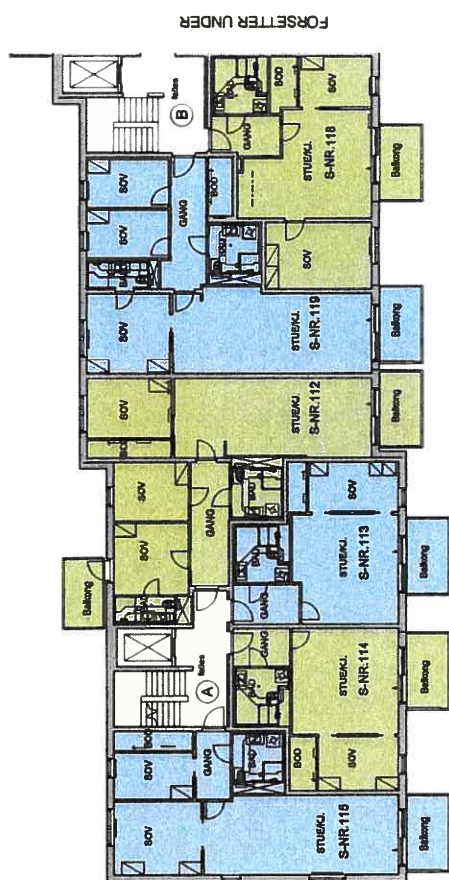
UTSKRIFTSDATO



VEDLEGG 16 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

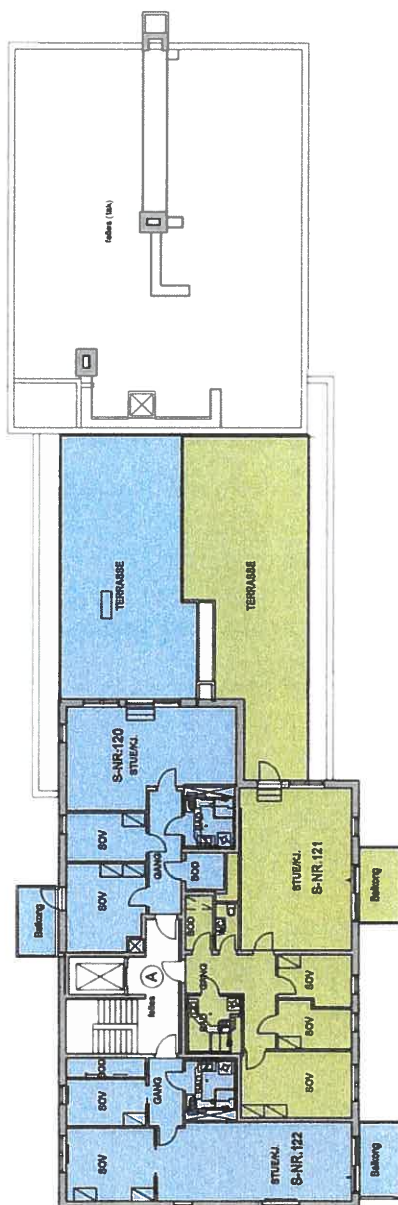
REV.	DATE	BEGRUNNELSE	BYGG. KONTR.
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVÆIEN 55 A, B, C, 0580 OSLO FAS 174 END. 140			
LOKALISERINGSFIGUR 			
BYGGHERRE LØRENVÆIEN UTVIKLING AS c/o STORSLO EIENDOM dln utvdiingspartner KIRKEVEIEN 17 0133 OSLO			
TOTALENTREPRENØR BundeBygg ØRRENVÆIEN 92, 79 0445 ETTERSTAD 0580 OSLO TEL. 22 97 47 00			
ARKASA arkitekter as Arkasa arkitekter AS, Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70 arkasa@arkasa.no www.arkasa.no			
TEGNINGSTATUS SEKSJONERING			
TEGNINGSNAMN/TITTEL D3, PLAN 6. ETG			
PROSJEKTNR.	DATE	TEGN./KONTR. LHJ / VI	
2001	09/02/16	SKALA 1 : 200	
TEGN. NR. D3-A11-7-060		REV A3	

REV	DATE	BEGRUNNELSE	SKJEN	OUTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVEN 55 A, B, C, 0580 OSLO GNR 124 BNR 289				
LOKALISERINGSFIGUR: 				
BYGGERE LØRENVEN UTVIKLING AS OSLO STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner KRNEVEEN 17 0153 OSLO				
TOTALENTREPRENØR  GRENSEVEIEN 42, PH 0445, ETTERSTAD 0607 OSLO TEL. 22 07 47 83				
ARKASIA arkitekter as Arkasia arkitekter AS, Sagvælen 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arkasia@arkasia.no, www.arkasia.no				
TEGNINGSTILSTAND SFKS, IONERING				
TEGNINGSNAMN/TITTEL D3, PLAN 7. ETG				
PROSJEKT NR	DATE	PROSJEKT NR 2001 DATE 09/02/16		
TEGN/KONTR	SKALA	TEGN/KONTR LHJ / VI SKALA 1 : 200		
TEGN NR	REV	TEGN NR D3-A11-7-070		



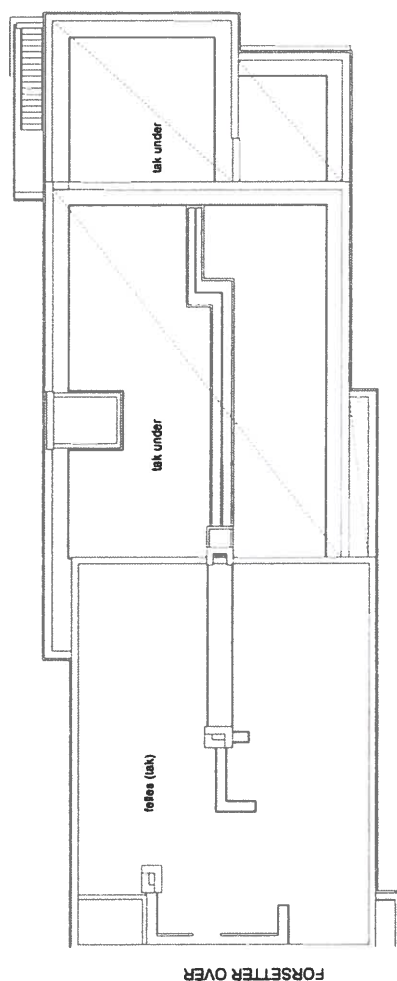
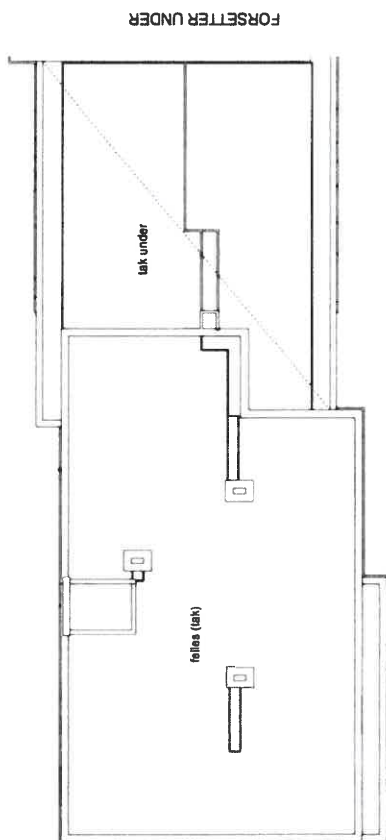
VEDLEGG 17 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	INSTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVEIEN 55 A, B, C. 0580 OSLO GNR 124 BLAD 7160 164				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGER LØRENVEIEN UTVIKLING AS c/o STORSLO EIENDOM - sin utvikingstidspunkt KNR 124/17 0133 OSLO				
TOTALENTREPRENØR BRØDFABRIKKEN 55, 70 0443 ETTERRÅD 0580 OSLO TEL 22 17 17 00				
ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS Sagvæien 23 C III 0459 Oslo +47 22 71 70 arcasa@arcasa.no www.arcasa.no				
TEGNINGSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAMN/TITTEL D3, PLAN 8. ETG				
PROSJEKT NR	DATE	TEGN. KONTR LHJ / VI 1 : 200 A3 TEGN NR D3-A11-7-080		



VEDLEGG 18 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR
PROSJEKTNAMN/ADRESSE BRØDFABRIKKEN LØRENVÆIEN 55 A, B, C. 0580 OSLO GNR 124 BNR 289				
LOKALISERINGSFIGUR 				
BYGGHERR LØRENVÆIEN UTVIKLING AS c/o STORSLO EIENDOM - din utviklingspartner LØRENVÆIEN 17 0150 OSLO				
TOTALENTREPRENØR BundeBygg ØRENVÆIEN 42 09 0445 STORSLØ 0505 OSLO TEL 22 07 11 00				
ARKASIA arkitekter as Arkasia arkitekter AS Sagvæien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arkasia@arkasia.no www.arkasia.no				
TEGNINGSSTATUS SEKSJONERING				
TEGNINGSNAMN/TITTEL D3, TAK PLAN				
PROSJEKTNR.	DATE	2001 09/02/16		
TEGN/KONTR.	LHJ / VI	SKALA	1 : 200 A3	
TEGN NR	D3-A11-7-090			



VEDLEGG 19 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Krosby Anniken
Lørenvangen 1
0585 OSLO

Unntatt offentlighet

Offl.: § 13, jf. esktl. § 29 2. ledd,
jf. skfvl. § 3-1 (1)

Vedtaksdato: 28.02.2025

Eiendomsskatteseddel 2025

Eiendom

Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr. 124 / 269 / 0 / 38

Informasjon om eiendommen og beregning av eiendomsskatten ser du fra side 3.

Eiendomsskatt for 2025: kr 2 945

Betaling

Denne eiendomsskatteseddelen er ikke en faktura. Første faktura kommer i mars.
Alle eierne får eiendomsskatteseddel, men faktura sender vi kun til fakturamottaker.

Fakturaene sender vi til: Øversveen Arnfinn

- Eiendomsskatten deles i fire betalinger med forfall 25. mars, 26. mai, 25. august og 27. oktober.
- Vi kan ikke dele opp fakturaen mellom eierne.
- Ved flere eiere eller eierskifte, må dere selv bli enige om hvordan dere skal betale eiendomsskatten.
- De fleste får en felles faktura for eiendomsskatt og kommunale avgifter, men seksjoner i sameier får egen faktura for eiendomsskatt.

Du finner mer informasjon om faktura og betaling på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling

Eiendomsskatteseddelen

Eiendomsskatteseddelen viser eiendomsskatten for eiendommen for hele 2025 og hvordan skatten er beregnet. Hvis flere eier eiendommen sammen, mottar alle eierne den samme skatteseddelen. For at døde eiere ikke skal få skatteseddel, må dere kontakte Kartverket for å endre tinglysningen.

Hvorfor får du eiendomsskatt?

Bystyret i Oslo vedtok 11. desember 2024 å skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2025. Skattesatsen er 2,35 promille for bolig og fritidsboliger. For andre eiendommer er satsen 3,7 promille.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Klage

Du må betale eiendomsskatten til forfall selv om du sender en endringsmelding til Skatteetaten eller sender en klage til kommunen.

Mener du boligverdien er feil? Kontakt Skatteetaten

Du kan ikke klage til kommunen på boligverdien, det er kun Skatteetaten som kan endre denne. Kommunen har brukt boligverdi fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025, se avsnittet «Slik er eiendomsskatten fastsatt».

Mener du at det er brukt feil boligopplysninger (boligtype, opprinnelig byggeår, boligens areal (P-rom)) for å beregne boligverdien, eller at verdien er feil i forhold til reell markedsverdi, må du sende endringsmelding til Skatteetaten. Opplysningene finner du i skattemeldingen for 2023. Hvis du ikke eide boligen i 2023, må du sende klage til Skatteetaten for å endre grunnlaget.

Mer om hvordan du endrer grunnlaget for eiendomsskatten: se www.skatteetaten.no/eiendomsskatt eller ring Skatteetaten på 800 80 000.

Hvis Skatteetaten endrer boligverdien din, får Eiendomsskattekontoret beskjed. Vi retter da utskrevet eiendomsskatt. Du trenger ikke å informere Eiendomsskattekontoret om dette.

Klage på bunnfradrag og andre feil ved utskrevet eiendomsskatt

Mener du det er andre feil ved utskrevet eiendomsskatt enn boligverdien, må du klage til kommunen (for eksempel antall boenheter, bunnfradrag). Eiendomsskattekontoret forbereder saken for klageinstansen; Sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt i Oslo kommune. Reglene i forvaltningsloven og eiendomsskatteoven gjelder for saksbehandlingen.

Hvis du ønsker å klage, må du gjøre det skriftlig. Du må skrive hvilken endring du ønsker og oppgi gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer (se side 1), og du bør skrive hvorfor du klager. Du kan klage over grunnlaget for eiendomsskatten for tidligere år, men ikke samme forhold som du har klaget over tidligere. Klagen sender du digitalt til Eiendomsskattekontoret. Sender du klagen per post, må du oppgi din kontaktinformasjon.

Klagefristen er seks uker fra datoen eiendomsskatten er vedtatt (se side 1).

Du finner mer informasjon om hvordan du klager på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

Vilkår for søksmål

Det er et vilkår for å reise søksmål mot kommunen at klageadgangen er benyttet, og at klagen er avgjort av klagenemnda for eiendomsskatt. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Aktuelle regler

- eiendomsskatteoven- lov om eignedomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29)
- forskrift om eiendomsskatt 2025, Oslo kommune (FOR-2024-12-11-3365)
- forvaltningsloven - lov om behandlingssåten i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10)
- verdsettelse ved bruk av boligverdi: eiendomsskatteoven § 8 C-1
- fastsettelse av kommunal eiendomsskattetakst: eiendomsskatteoven §§ 8 A-2 - 8 A-4
- adgang til å klage på eiendomsskatt: eiendomsskatteoven § 19 og forvaltningsloven §§ 28 til 35
- vilkår for å reise søksmål: forvaltningsloven § 27 b
- partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter: forvaltningsloven § 18

Lover og forskrifter finner du på www.lovdata.no

Slik er eiendomsskatten fastsatt

Bolig med boligverdi fra Skatteetaten

Boligverdi fra Skatteetaten for 2023	8 505 009
Eiendomsskattegrunnlag (70 % av boligverdien)	5 953 506
Bunnfradrag	-4 700 000
Beregningsgrunnlag	1 253 506
Skattesats (promille)	2,35
Eiendomsskatt	2 945

Kommunen har brukt boligverdien fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien.

Boligverdi fra Skatteetaten

Boligverdien er Skatteetatens beregnede markedsverdi, beregnet ut fra boligens areal (P-rom), byggeår, boligtype (enebolig, leilighet, rekkehus), beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen. Mener du at boligverdien som kommunen har brukt for å beregne eiendomsskatten er feil, må du kontrollere boligopplysningene Skatteetaten har om din bolig, og beregnet markedsverdi (boligverdi). Dette finner du i skattemeldingen for 2023, under tema Bolig og eiendeler, punktet Bolig og eiendom. Slik endrer du grunnlaget for eiendomsskatten: www.skatteetaten.no/eiendomsskatt

Bunnfradrag

Boliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for hver selvstendige boenhet. Bunnfradraget blir trukket fra eiendomsskattegrunnlaget før eiendomsskatten blir beregnet.

Bunnfradrag for flere boenheter

Kun boenheter som har et registrert areal, har fått bunnfradrag, se nedenfor. Boliger som har flere selvstendige boenheter, kan få ekstra bunnfradrag. Hvis du mener din eiendom har flere boenheter som oppfyller de bestemte kravene, må du gi opplysninger til Eiendomsskattekontoret. Du finner mer informasjon om bunnfradrag, hva som er en selvstendig boenhet og skjema her: www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/bunnfradrag.

For å få flere bunnfradrag for 2025, må du melde fra innen 11. april 2025.

Har eiendommen flere boenheter, beregner vi først boenhetens verdi (andel av eiendomsskattegrunnlaget). Vi fordeler eiendomsskattegrunnlaget for hele eiendommen forholdsmessig mellom boenhetene. Fordelingen tilsvarer den registrerte/inmeldte fordelingen av areal mellom boenhetene. Bunnfradraget kan aldri overstige boenhetens andel av eiendomsskattegrunnlaget.

Grunnlag for eiendomsskatt:

Bolignummer og adresse		H0602	Lørenvangen 1	
Beregnet skatt		2 945		
Areal fra Skatteetaten	Boligverdi	Eiendomsskattegrunnlag	Bunnfradrag	Beregningsgrunnlag
88	8 505 009	5 953 506	-4 700 000	1 253 506
Boenhet	Areal	Bunnfradrag per boenhet		
H0602	88	-4 700 000		

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:
Harald Gaukstad

Vår ref. (saksnr.):
201507027 - 192
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Eirik Spånem Eliassen

Dato: 03.11.2023

Adresse: LØRENVEIEN 53 - 55 -
LØRENVANGEN 1 - 5

Eiendom: 124/268/0/0

Tiltakshaver: LØRENVEIEN UTVIKLING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 53 - 55 - Lørenvengen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med barnehage og parkeringskjeller, Felt D, mottatt 18.09.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507027			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan felt D	D1	18.09.2015	26/30
Avkjørselsplan snitt	D05	23.09.2015	26/35
Plan 2. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-020	21.09.2015	26/44
Plan 3. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-030	21.09.2015	26/45



Plan 4. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-040	21.09.2015	26/46
Plan 5. etasje - Felt D, Bygg D1	D1-A11-0-050	21.09.2015	26/47
Plan tak - Bygg D2	D2-A11-0-090	21.09.2015	26/62
Fasade nord og øst - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-010	21.09.2015	26/63
Fasade sør og vest - Felt D, Bygg D2	D2-A15-0-020	21.09.2015	26/64
Plan 1 og 2 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-010	21.09.2015	26/65
Plan 3 og 4 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-011	21.09.2015	26/66
Plan 5 og 6 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-012	21.09.2015	26/67
Plan 7 og 8 etasje - Bygg D3	D3-A11-0-013	21.09.2015	26/68
Plan tak - Bygg D3	D3-A11-0-090	21.09.2015	26/69
Fasade nord og sør - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-010	21.09.2015	26/70
Fasade vest og øst - Felt D, Bygg D3	D3-A15-0-020	21.09.2015	26/71
Snitt AA og BB	D1-A14-0-010	21.09.2015	26/72
Snitt CC	D2-A14-0-020	21.09.2015	26/73
Snitt DD	D3-A14-0-030	21.09.2015	26/74
Avkjørselsplan	D04	16.11.2015	29/5
Plan kjeller	D06	16.11.2015	29/6
Snitt for avkjørselsplan	D05	16.11.2015	29/9
Plan 1 etasje	D2-A11-0-010	18.05.2016	68/2
Plan 2 etasje	D2-A11-0-020	18.05.2016	68/3
Plan 3 etasje	D2-A11-0-030	18.05.2016	68/4
Plan 4 etasje	D2-A11-0-040	18.05.2016	68/5

Plan 5 etasje	D2-A11-0-050	18.05.2016	68/6
Plan 6 etasje	D2-A11-0-060	18.05.2016	68/7
Plan 7 etasje	D2-A11-0-070	18.05.2016	68/8
Plan 8 etasje	D2-A11-0-080	18.05.2016	68/9
Plan 1 etasje bygg D1-A	10981_101_C	27.06.2016	75/7
Teknisk plan sør - Vedlegg til nabovarsel	BT1-L304 B	25.01.2017	88/9
Utomhusplan	L120 Rev.F	31.01.2017	88/12
Fasade øst - Bygg D1	E03		127/37
Fasade vest - Bygg D1	E04		127/40
Fasade sør og nord - Bygg D1	E02		127/41
Plan 1. etasje bygg D1	D1-A11-0-010	21.09.2015	169/10
Plan 6. etasje	D1-A11-0-060	21.09.2015	170/4
Plan 7. etasje	D1-A11-0-070	21.09.2015	170/5
Plan tak	D1-A11-0-080	21.09.2015	170/6
Utomhusplan - barnehagen	04	06.10.2021	189/4

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 09.04.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Eirik Spånem Eliassen - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

LØRENVEIEN UTVIKLING AS, Postboks 6445 Etterstad, 0605 OSLO

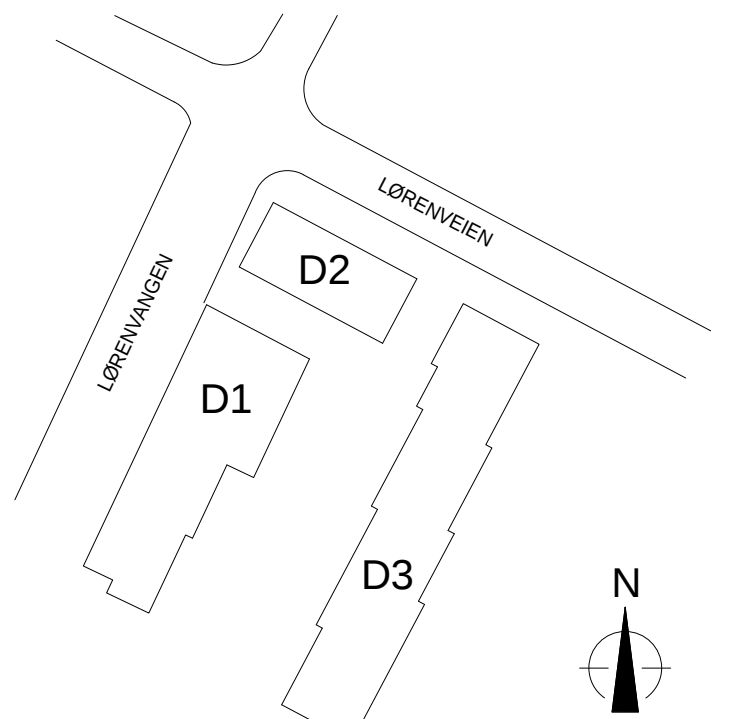


6. ETG

AS BUILT

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 55, 0580 OSLO
GNR: 124 BNR: 118

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
LØRENVEIEN
UTVIKLING AS v/

STORSLO
EIENDOM
- din utviklingspartner

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

[illegible]

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

FELT D, BYGG D1, PLAN 6. ETG

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2001	21.09.2015	VI/JV / VI	1 : 100 /A1

TEGN.NR.:
D1-A11-0-060

A

Anniken Krosby, Arnfinn Øversveen
Lørenvangen 1
0585 OSLO

Gjelder seksjon: 38, HNR: H0602

Lørenvangen 1
0585 OSLO

FakturaFakturanr.: **1996**Kundenummer: **000049378**Fakturadato: **03.06.2025**Forfallsdato: **15.06.2025**

Beskrivelse	Periode	Antall	Pris	Beløp
-------------	---------	--------	------	-------

For fakturaspesifikasjon, se påfølgende side(r).

BetalingsinformasjonBetales til bankkonto: **1520.08.75319**KID: **0020526000049378100019963**Å betale: **5 270,91 kr**Forfallsdato: **15.06.2025****NB!** Benytt alltid
KID ved betaling

Fakturaspesifikasjon for fakturanummer 1996

Beskrivelse	Periode	Antall	Pris	Beløp
Felleskostnader	01.06.25 - 30.06.25	1	3 511,00 kr	3 511,00 kr
TV og bredbånd	01.06.25 - 30.06.25	1	399,00 kr	399,00 kr
Ecoguard 20526 - 31990: Tue, 03 Jun 2025 03:26:30 GMT				
Energiservice EcoGuard 38 <i>1.00 måneder à 37.66 NOK</i>	01.04.25 - 30.04.25	1	37,66 kr	37,66 kr
Leie Måleranlegg <i>1.00 måneder à 121.25 NOK</i>	01.04.25 - 30.04.25	1	121,25 kr	121,25 kr
Kaldtvann, SN: 60220025 <i>7.15 m3 à 72.62 NOK</i>	01.04.25 - 30.04.25	1	518,94 kr	518,94 kr
Varmtvann, SN: 60221111 <i>2.70 m3 à 160.37 NOK</i>	01.04.25 - 30.04.25	1	433,08 kr	433,08 kr
Fyring, SN: 31821542 <i>185.17 kWh à 1.35 NOK</i>	01.04.25 - 30.04.25	1	249,98 kr	249,98 kr

Totalt å betale: 5 270,91 kr

	B	D	E	F	G	H	I	J
3	Sameiet Brødfabrikken - oversikt kontant eller lån betongfinansiering 2025							Mottatt melding om kontant eller lån
4	SNR	Kvm	Beløp pr seksjon	P-plass nr	Antall pl.	P-plass beløp	Totalt kr	
5	1	72	21 904				21 904	
6	2	48	14 603				14 603	
7	3	47	14 299				14 299	
8	4	77	23 426	30039	1	33 191	56 617	mottatt
9	5	67	20 383	30018	1	33 191	53 575	
10	6	46	13 995				13 995	mottatt
11	7	109	33 161	30030	1	33 191	66 352	
12	8	80	24 338	30033	1	33 191	57 530	mottatt
13	9	72	21 904				21 904	
14	10	48	14 603				14 603	
15	11	47	14 299	30060	1	33 191	47 490	
16	12	88	26 772	30092	1	33 191	59 964	
17	13	67	20 383	30038	1	33 191	53 575	
18	14	46	13 995	30025	1	33 191	47 186	mottatt
19	15	109	33 161	30037	1	33 191	66 352	mottatt
20	16	93	28 293	30026	2	66 383	94 676	
21				30027				
22	17	69	20 992	30043	1	33 191	54 183	
23	18	46	13 995				13 995	
24	19	47	14 299	30013	1	33 191	47 490	
25	20	88	26 772	30045	1	33 191	59 964	mottatt
26	21	67	20 383	30036	1	33 191	53 575	mottatt
27	22	46	13 995				13 995	
28	23	109	33 161	30035	1	33 191	66 352	mottatt
29	24	93	28 293	30019	2	66 383	94 676	mottatt
30				30020				
31	25	69	20 992				20 992	mottatt
32	26	46	13 995	30014	1	33 191	47 186	mottatt
33	27	47	14 299	30016	1	33 191	47 490	
34	28	88	26 772	30058	1	33 191	59 964	
35	29	67	20 383	30022	1	33 191	53 575	

	B	D	E	F	G	H	I	J
36	30	41	12 473				12 473	mottatt
37	31	106	32 248	30034	1	33 191	65 440	
38	32	93	28 293	30028	2	66 383	94 676	mottatt
39				30029				
40	33	62	18 862	30042	1	33 191	52 054	
41	34	46	13 995	30041	1	33 191	47 186	
42	35	47	14 299				14 299	
43	36	88	26 772	30040	1	33 191	59 964	
44	37	84	25 555	30024	1	33 191	58 747	mottatt
45	38	91	27 685	30032	1	33 191	60 876	
46	39	71	21 600	30023	1	33 191	54 792	
47	40	62	18 862	30062	1	33 191	52 054	
48	41	46	13 995				13 995	mottatt
49	42	104	31 640	30021	1	33 191	64 831	mottatt
50	43	108	32 857	30017	1	33 191	66 048	mottatt
51	44	48	14 603				14 603	
52	45	55	16 733				16 733	
53	46	72	21 904				21 904	mottatt
54	47	69	20 992	30091	1	33 191	54 183	
55	48	47	14 299				14 299	mottatt
56	49	48	14 603	30086	1	33 191	47 794	
57	50	91	27 685	30079	1	33 191	60 876	
58	51	87	26 468	30064	1	33 191	59 659	
59	52	98	29 814	30063	1	33 191	63 006	mottatt
60	53	55	16 733	30094	1	33 191	49 924	
61	54	72	21 904	30072	1	33 191	55 096	mottatt
62	55	74	22 513	30089	1	33 191	55 704	mottatt
63	56	55	16 733				16 733	mottatt
64	57	72	21 904	30090	1	33 191	55 096	
65	58	69	20 992				20 992	
66	59	47	14 299				14 299	
67	60	48	14 603				14 603	
68	61	91	27 685	30071	1	33 191	60 876	mottatt
69	62	87	26 468				26 468	
70	63	98	29 814	30052	1	33 191	63 006	
71	64	55	16 733				16 733	mottatt

	B	D	E	F	G	H	I	J
72	65	72	21 904				21 904	
73	66	87	26 468	30088	1	33 191	59 659	
74	67	47	14 299				14 299	
75	68	55	16 733				16 733	
76	69	72	21 904				21 904	mottatt
77	70	87	26 468	30093	1	33 191	59 659	mottatt
78	71	47	14 299				14 299	
79	72	64	19 471				19 471	
80	73	89	27 076	30057	1	33 191	60 268	mottatt
81	74	100	30 423	30067	1	33 191	63 614	mottatt
82	75	98	29 814	30061	1	33 191	63 006	
83	76	55	16 733				16 733	
84	77	72	21 904				21 904	mottatt
85	78	87	26 468	30085	1	33 191	59 659	
86	79	47	14 299				14 299	mottatt
87	80	55	16 733				16 733	mottatt
88	81	72	21 904	30074	1	33 191	55 096	mottatt
89	82	87	26 468				26 468	mottatt
90	83	47	14 299				14 299	
91	84	64	19 471	30078	1	33 191	52 662	
92	85	89	27 076	30007	1	33 191	60 268	
93	86	100	30 423	30070	1	33 191	63 614	mottatt
94	87	98	29 814	30069	1	33 191	63 006	mottatt
95	88	55	16 733				16 733	
96	89	72	21 904				21 904	
97	90	87	26 468	30087	1	33 191	59 659	mottatt
98	91	47	14 299				14 299	
99	92	55	16 733				16 733	
100	93	72	21 904	30031	1	33 191	55 096	
101	94	87	26 468	30076	1	33 191	59 659	mottatt
102	95	47	14 299				14 299	mottatt
103	96	64	19 471	30056	1	33 191	52 662	
104	97	89	27 076	30055	1	33 191	60 268	mottatt
105	98	112	34 074	30096	1	33 191	67 265	
106	99	95	28 902	30068	1	33 191	62 093	mottatt
107	100	87	26 468	30066	1	33 191	59 659	

	B	D	E	F	G	H	I	J
108	101	87	26 468	30047	1	33 191	59 659	mottatt
109	102	47	14 299				14 299	
110	103	46	13 995				13 995	
111	104	68	20 688	30003	2	66 383	87 071	
112				30083				
113	105	87	26 468	30075	1	33 191	59 659	mottatt
114	106	47	14 299				14 299	mottatt
115	107	64	19 471	30054	1	33 191	52 662	
116	108	89	27 076	30050	1	33 191	60 268	mottatt
117	109	105	31 944	30097	2	66 383	98 327	mottatt
118				30098				
119	110	46	13 995	30065	1	33 191	47 186	
120	111	87	26 468	30095	1	33 191	59 659	
121	112	87	26 468	30081	1	33 191	59 659	
122	113	47	14 299				14 299	
123	114	46	13 995				13 995	
124	115	68	20 688				20 688	
125	116	90	27 381	30053	2	66 383	93 764	mottatt
126				30084				
127	117	93	28 293	30077	1	33 191	61 485	
128	118	64	19 471	30073	1	33 191	52 662	
129	119	89	27 076	30051	1	33 191	60 268	
130	120	73	22 209	30001	2	66 383	88 592	
131				30002				
132	121	92	27 989	30004	2	66 383	94 372	
133				30015				
134	122	68	20 688	30080	1	33 191	53 879	mottatt
135	123	698	212 351				212 351	
136		9433						

ORDENSREGLER

for

Sameiet Brødfabrikken Garasjesameiet (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret.6.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 12.

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

§ 1.	Hensikt	1
§ 2.	Hensynet til øvrige beboere	1
§ 3.	Orden i garasjeanlegget	1
§ 4.	Brudd på ordensreglene	2
§ 5.	Endring av ordensreglene	2

§ 1. Hensikt

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

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til garasjesameiet.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til garasjesameiet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs.

§ 3. Orden i garasjesameiet

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Sykler skal kun stå på anviste plasser. Sykler som fremstår som åpenbart forlatt kan bli fjernet av styret. Alle beboere plikter å fjerne sykler ved garasjevask, sykler som ikke blir fjernet kan bli kastet. Elsykler tilhører kategori sykkel, og noe store elsykler kan tilhøre kategori motorkjøretøy dersom de ikke får plass i sykkelstativene.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. I garasjen gjelder parkering kun på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesarealene i garasjen og vil bli fjernet uten varsel på eiers regning og risiko. Motorsykler og scooter o.l. skal parkeres på egne leide/eide plasser for MC eller innenfor oppmerkingen på egen garasjeplass.

Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy, og ikke for oppbevaring av gjenstander eller søppel. Hvis det oppbevares gjenstander, skal det gjøres uten å være til sjenanse for andre brukere av eiendommen. Dette kan eksempelvis være i kasser eller liknende som er godkjent av styret. Fjernes ikke gjenstander eller søppel fra parkeringsplassen etter varsel fra styret, vil styret ordne fjerning på ideel andels-eiers regning.

§ 4. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenesterende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 5. Endring av ordensreglene

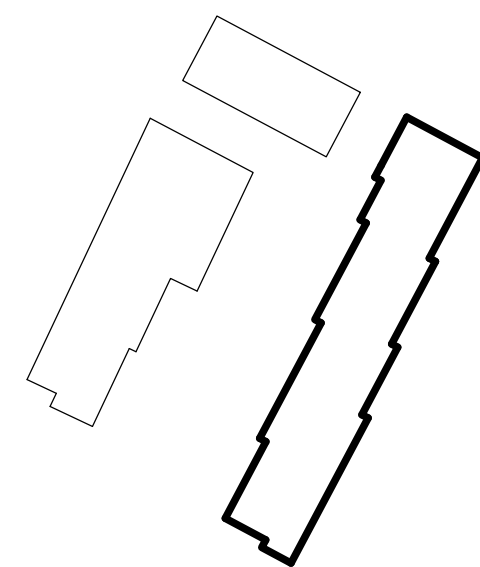
Ordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

 Tone Gjeffer 



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
BRØDFABRIKKEN
LØRENVEIEN 55, 0580 OSLO

LOKAUSERINGSFIGUR



BYGGHERRÖ

STORSLO
EIENDOM
- din utviklingspartner

ARCASA arkitekter AS

SAGVEIEN 23 C III
0458 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 8
E-post: arcasa@arcasa.no

[illegible]

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG D3, PLAN 5. ETG, 6. ETG

PROJ.NR.: 2001	DATE: 21.09.15	TEGN.KONTR.: JV / VI	SKALA: 1 : 100 /A0
TEGN.NR.: D3-A11-0-012			REV:



Vedtekter for BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Organisasjonsnr. 919 305 835

Fastsatt i forbindelse med seksjonering.
Endret i ordinært årsmøte 04.05.2023
Sist endret i ordinært årsmøte 14.05.2024

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn

- (1) Sameiets navn er Brødfabrikken Garasjesameie
- (2) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.424 bnr. 7, i Oslo kommune heretter kalt garasjeeiendommen

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder (inkl. låsbar sykkel bod), frittstående stativer for sykkelparkering og tekniske rom (7 stk.).
- (2) Garasjeeiendommen er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av garasjeeiendommen, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Disse er omtalt som ideell andel.
- (3) Bodområdene under Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 er fordelt mellom seksjonseiere og rettigheten til bruk av den enkelte bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av prosjektet.

1-3 Sameierbrøk

- | | |
|---|-------------------|
| (1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger: | |
| • 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/ 2585 og til sammen | 1274 /2585 |
| • 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268, | 187/2585 |
| • 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269, | 1124/2585 |
| Til sammen | 2585/2585 |

§2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Andel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 3.
- (2) Enhver rettslig disponering av en ideell andel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av en ideell andel er bindende



for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon i et av overliggende eierseksjonssameier som den ideelle andelen er knyttet til.

- (3) Andelseiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres ideelle andel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av en ideell andel med rett til parkeringsplass iht. § 3 pkt. 3-8 under.

§3 Ideell andel-eiers rett til å bruke p-plass og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (2) Den enkelte sameier har midlertidig enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. 3-2, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasje anleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, iht. vedtatte ordensregler. Brudd på regelen medfører faktura på kostnadsdekning fakturert fra styret i sameiet.
- (3) All ferdsel i garasjeeiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Brudd på regelen medføre kontrollavgift i h.h.t. statens satser utedt av parkeringsselskap eller fakturert fra styret i sameiet.
- (4) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeeiendommen, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene, se pkt.3-6. Det er heller ikke tillatt å drive med blant annet bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i garasjeeiendommen. For øvrig vises til vedtatte ordensregler.
- (5) Eier av p-plass skal vedlikehold sin tildelte plass slik at skader på tildelt p-plass, fellesarealene og andre p-plasser forebygges, og slik at de øvrige andel-eiere slipper ulemper.

3-2 Midlertidig enerett til parkeringsplass

- (1) En ideell andel, angitt i tinglyst skjøte, gir midlertidig enerett til en bestemt p-plass i sameiets eiendom.
Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på p-plassen.
- (2) Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/andelene.
- (3) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede har en ideell andel til en parkeringsplass i sameiet.



- (4) Styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer

3-3 Kjøp og salg

- (1) En ideell andel-eier i garasjeeiendommen kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i eierseksjonssameiene, ikke selges eller overføres til andre enn eiere i/av eierseksjonssameiene.

3-4 Fellesareal

- (1) En ideell andel-eier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) En ideell andel-eier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder blant annet tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, skillevegger/gjerder, flislegging eller annet fast belegg, egen ladestasjon, stikkontakt og belysning.
- (4) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-5 Ordensregler

- (1) Sameiets styre har fastsatt ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

3-6 Utleie av p-plass

- (1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/lånforholdet.
 - Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
 - Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.



- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
- (2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.
- (3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

3-8 Mislighold

- (1) Dersom eier av ideell andel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, jf. §3, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 og § 39 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Ideell andel-eier plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Jf. (5) pkt. 3-1 og se for øvrig lov om eierseksjon §32
- (2) En ideell andel-eier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal vedkommende erstatte tap dette påfører andre eiere og sameiet iht. lov om eierseksjon §34

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Styret plikter å holde garasjeeiendommen forsvarlig ved like.
Se lov om eierseksjon § 33 og §35
- (2) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.
- (3) Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen. Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for ideell andel-eier eller andre brukere.
- (4) Overtredelse av pkt.3, som bl.a. ikke fjerning av motorvogn, sykler eller annet i h.h.t. krav for styret ved vedlikehold, renhold o.l., medfører kontrollavgift i h.h.t. statens satser eller medførte ekstrakostnader.

§ 5 Felleskostnader



5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming i boder og tekniske rom
- d) drift og vedlikehold mv av alle felles tekniske anlegg (fjernvarme, strøm, sprinkler og ventilasjon)
- e) renhold av/og vaktmestertjenester i fellesarealer
- f) Vakthold
- g) Kostnader og ansvar for innvendig drift og vedlikehold av bodområder

De enkelte eierseksjonssameiene innbetaler forskuddsvis (en gang i måneden) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

- (2) Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene skal kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) Garasjeport
- b) GSM-key el. tilsvarende for åpning av garasjeport
- c) Ladestasjoner, strøm og vedlikeholde av disse
- d) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- e) Oppmerking av p-plasser
- f) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Den enkelte sameier innbetaler forskuddsvis (to ganger i året) til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

- (3) Felleskostnader skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller tiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6 Styret

6-1 Styret

- (1) 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.
- (2) Garasjeeiendommen skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av årsmøtet.
- (3) Styret skal bestå av minst en representant fra styret i Sameiet Brødfabrikken og bør bestå av en representant fra Sameiet Lørenveien 53

6-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står



stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører

6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

- (1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.
Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

6-4 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7 Årsmøte

Eierseksjonsloven Kapittel VI. Årsmøtet gjelder her.

7-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7-3 innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.



- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

- (1) Alle ideell andel-eiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en ideell andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av p-plass har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En ideell andel-eier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ideell andel-eier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en ideell andel-eier
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én ideell andel-eier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseiere.



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

- (1) I sameiermøtet har hver ideell andel-eier og andelseiere stemmer ift. sameierbrøken/andelsbrøken, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en ideell andel-eier med flere eiere kan det bare avgis en stemme ift. sameierbrøken/andelsbrøken.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
 - d) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - e) overføring av vedlikeholdsplikten, jf. §4, fra andelseiere til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - f) endring av vedtekter

7-9 Beslutninger som krever enighet fra alle andel/ ideell andel-eiere

- (1) Alle andels og ideelle andelseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om blant annet:
 - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

- (1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra de sameiere det gjelder:
 - a) at bestemte ideell andel-eiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
 - b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5



- c) endring av § 2, § 3 og § 5 samt denne bestemmelse

7-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er veit mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§8 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

8-1 Forretningsfører

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

8-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.
- (2) Eiendeler i bodene og løsøre inngår ikke i garasjeeiendommens forsikring. Innboforsikring er den enkelte andelseieren selv ansvarlig for å tegne.
- (3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge andel/ideell andel-eier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor dens ansvar iht. eierseksjonsloven § 34.

§ 9 Ansvar utad

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE

Møtedato: onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 21:00 – etter årsmøtet i Sameiet
Brødfabrikken
Møtested: Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

25 andelshavere
7 fullmakter
Totalt 1701 stemmer tilstede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

4. Innkomne forslag

A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

B. Endring vedtekter § 3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

C. Endring av vedtekter § 3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

§ 3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagstiller:

Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på

samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

(5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Garasjestyrets anbefaling:

- 1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
 - 2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
 - 3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
- Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
- 4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
 - 5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling
- 5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Benkeforslag:

Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:

Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstilleres saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjermer for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:

Godkjent med 1610 stemmer for, 52 mot og 39 blanke.

	Antall stemmer	Andeler FOR	Antall stemmer	Andeler MOT	Antall stemmer	Andeler BLANKE
3	23	299	4	52	3	39
7	1	187	0	0	0	0
4	1	1124	0	0	0	0
		1610		52		39

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Dagens styreleder, Trine Skarvang, er egentlig valgt som styreleder i garasjesameiet frem til 2026, men valgte under årsmøtet å trekke seg til fordel for en ny styreleder.

Styreleder velges særskilt.

Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jørgen Nygaard ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Kornelia Roppen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité

Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Styremedlem:	Jørgen Nygaard	På valg: 2026
Varamedlem:	Kornelia Roppen	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

15-05-2025 13:52:22 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med E-signere

16-05-2025 11:57:21 UTC

Undertegner

Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BRØDFABRIKKEN

Møtedato: onsdag, 14. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Sinsen kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sissel Wiik foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

28 seksjoner representert
6 fullmakter
Totalt 34 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Valg av tellekorps

Gjertrud Nordal og Håvard Vibeto ble valgt.

Vedtak: Godkjent

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

4. Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

B. Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

C. Stemme for Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

D. Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for navneendring i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

E. Stemme for Endring vedtekter § 3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for følgende endringer av vedtektene i garasjesameiet § 3-6:

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

F. Stemme for Endring av vedtekter § 3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å stemme for følgende endringer i garasjesameiets vedtekter:

§ 3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

(1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende jf. pkt. (2) og (3) og (4) under.

(4) Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

G. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagstiller:

Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan MC plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Styrets innstilling:

- 1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
- 2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
- 3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
- 4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
- 5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

Forslagsstillers punkt 1) til 4) vedtas ikke.

Dersom punkt 1) til 4) vedtas, foreslår styret følgende nytt punkt 5):

(5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Protokolltilførsel ønsket av Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701:

MC-plassene i garasjesameiet eies av Brødfabrikken Garasjesameie.

Benkeforslag:

Styret får i oppdrag å utforme forslag til ny paragraf i vedtektene til Brødfabrikken Garasjesameie, for utleie av deler av fellesarealer i garasjen, bl.a. småplasser/MC-

plasser. Styret vedtar leiekostnaden for utleie for å dekke både drift og vedlikehold. Styret legger fram forslaget innen ordinært årsmøte 2026.

Som følge av benkeforslaget trakk forslagsstiller sitt opprinnelige forslag.

Vedtak:

Det fremsatte benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen

Forslagstiller:

Styret i garasjesameiet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å gi styret fullmakt til å stemme for at det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud. Det forutsettes at det settes opp vegger som skjermer for sprut på biler og omgivelser.

Vedtak:

Vedtatt med 29 stemmer for, tre stemmer mot og én avholdende.

I) Stemme vedrørende valg av ekstern styreleder

Forslagstiller:

Styret

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om ekstern styreleder, Eivind Schackt, i garasjesameiet.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

J) Stemme vedrørende foreslåtte tillitsvalgte

Forslagstiller:

Styret

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stemmer for å støtte forslaget om valg av tillitsvalgte i garasjesameiet.

Vedtak:

Godkjent enstemmig.

5. Innkomne forslag

A. Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

Forslagstiller:

Petter Nybøle, Lørenveien 55C, 0585 Oslo

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

For å unngå lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at årsmøtet vedtar følgende retningslinjer for styrets håndtering av eksterne henvendelser:

1. Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først før en sak eskaleres til eksterne instanser.
2. Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.
3. Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

- 1) Nei, forslaget avvises
- 2) Nei, forslaget avvises
- 3) Nei, forslaget avvises

Vedtak:

Forslagsstillers forslag punkt 1) ble ikke vedtatt. 14 stemmer for, 17 stemmer mot og 3 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 2) ble ikke vedtatt. 9 stemmer for, 20 stemmer mot og 5 avholdende.

Forslagsstillers forslag punkt 3) ble ikke vedtatt. 8 stemmer for, 22 stemmer mot og 4 avholdende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Eivind Schackt ble valgt ved akklamasjon som styreleder iht. vedlagt tilbud i innkallingen for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Per Ingar Hofaker Kaarud ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer

Jelica Grande ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Trine Skarvang ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

6.4 Valg av valgkomité

Gullborg Støldal og Sissel Wiik ble valgt som valgkomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eivind Schackt	På valg: 2026
Styremedlem:	Tore Myhrvold	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Ingar Hofaker Kaarud	På valg: 2026
Varamedlem:	Jelica Grande	På valg: 2026
Varamedlem:	Trine Skarvang	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Erlend Glad

Protokollvitne:

Sissel Wiik

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreng
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

20-05-2025 09:56:41 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
erlend@solibo.no
40840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med E-signere

19-05-2025 15:14:00 UTC

Undertegner

Dato

Sissel Iren Orstein Wiik
Protokollvitne
sissel@minboks.org
+4748174250

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.218

**Emera Oslo Øst**

E-post: anders.mogseth@emera.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Brødfabrikken**

24.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.06.2025

Boligselskap: Sameiet Brødfabrikken
Organisasjonsnr: 919 037 792
Gnr./bnr: 124 / 269
Eier(e): Anniken Krosby / Arnfinn Øversveen

Seksjonsnr: 38
Adresse: Lørenvangen 1, 0585 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/brodfabrikken/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/brodfabrikken/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet: home.solibo.no/hp/brodfabrikkengarasje/

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1485632.8.1
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponer parkering 30032 i Brødfabrikken Garasjesameie.
(Se vedtekter).

Informasjon om lån per 01.06.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånummer:	1516.03.10887
Nominell rente (flyt):	7,15 %
Innfrielsesår:	2031
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.2025:	kr 3 008 951
Andel av saldo:	kr 60 876
IN-ordning:	Nei

Lånet er tatt opp ifb med utbedring av garasjeanlegget i Brødfabrikken Garasjesameie i juni.
Det bør forventes en økning av felleskostnader ifb låneopptaket, eksakt økning er pr 24.06.25 ikke fastsatt.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.511,- pr. md.
TV og bredbånd	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.910,- pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned.
Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere iht.
forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Felleskostnader for garasjeplass er kr 300,- pr mnd, og faktureres halvårlig
(tot. kr. 1800,-), hhv. januar og juli.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 112	kr 3 730

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få
oppgett eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret 13.6.2017 og 17.10.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 5.
Enstemmig vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 6.11.2017.

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

§ 1.	Hensikt.....	2
§ 2.	Hensynet til øvrige beboere	2
a.	Arrangementer.....	2
b.	Balkong, terrasse, veranda o.l.	2
c.	Grilling.....	2
§ 3.	Orden i fellesområdene	3
§ 4.	Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer	3
§ 5.	Rensing av sluk på terrasse/balkong	3
§ 6.	Avfallshåndtering	3
§ 7.	Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting	4
§ 8.	Arbeider som krever autorisert personell.....	4
§ 9.	Fasadeendringer	4
§ 10.	Solskjerming	4
§ 11.	Brannforebyggende sikkerhet	5
§ 12.	Dyrehold	5
§ 13.	Utleie og eierskifte.....	5
§ 14.	Brudd på husordensreglene.....	5
§ 15.	Endring av husordensreglene	5

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til oppgangene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjeanlegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum dersom dette oppleves som sjenerende for naboer.

a. Arrangementer

Ved større private arrangementer skal naboer varsles innen rimelig tid. Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

Musikkøvelser skal unngås etter kl. 20.00 ved sjenanse for naboer. På helligdager henvises det til *Lov om helligdager og helligdagsfred*. Det henvises for øvrig til hovedregel om alminnelig ro.

b. Balkong, terrasse, veranda o.l.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

c. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt i fellesområdene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

§ 3. Orden i fellesområdene

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

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

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

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. er ikke tillatt fra balkonger eller vinduer, og skal kun foregå på anviste plasser i utvendige fellesarealer.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Røyklukene i trappeoppgang skal ikke brukes til lufting. Vinduene kan åpnes fullt ved behov, men skal aldri forlates i åpen stilling, kun i skråstilt luftestilling.

§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer

Disse blir holdt i orden av vaktmestertjenesten og eventuelt av innsats fra seksjonseiere. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra driftsansvarlige og styret. Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Utearealet til barnehagen lokalisert i Lørenvangen 3 er tilgjengelig for bruk av sameierne utenom barnehagens åpningstid, jf. sameiets vedtekter § 4.2.1-4.2.2. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader barnehagens anlegg og uteområde.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi, er ikke tillatt. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal ikke henges utenfor avfallsbeholder.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

Avløp og WC skal ikke brukes for tømning avfall, fett/olje, farlige væsker o.l., jf. enhver tid gjeldende forskrifter fra Oslo kommune. Dersom fortetting av avløp kan spores til en enkelt seksjon, vil denne bli belastet på løpte kostnader.

§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.

Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.

Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.

Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken Garasjesameie.

Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

§ 8. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf. § 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

§ 9. Fasadeendringer

Arbeider og installasjoner som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Parabol er ikke tillatt.

Varmepumper eller andre tekniske installasjoner som forstyrrer byggenes balanserte ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 10. Solskjerming

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.

Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.

På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.

Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.

Seksjonseiere kan montere mindre utkragning ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

Seksjonseiere skal sende søknad til styret for å få godkjent andre typer solskjerming på balkong/terrasse.

Fjerning av solskjerming eller andre installasjoner etter offentlige pålegg, skjer for seksjonseiers regning.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier skal påse at det finnes brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

Styret og innleid fagfolk skal ha tilgang til seksjonen for funksjonskontroll minst en gang pr. år. Dersom feil skyldes at beboer har demontert eller på annen måte satt detektor ut av funksjon, vil seksjonen belastes for alle eventuelle påløpte kostnader ved reparasjon og oppfølging.

§ 12. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- ❖ Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- ❖ Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- ❖ Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- ❖ Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- ❖ Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

§ 13. Utleie og eierskifte

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret og/eller forretningsfører.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører, etter forretningsførers til enhver tid gjeldende satser.

§ 14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

§ 15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.



Vedtekter for Sameiet Brødfabrikken

Organisasjonsnr. 919 037 792

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endret på årsmøte 29. november 2018 i henhold til lov om eierseksjoner av 16.6.2017

§1 Innledende bestemmelser

1-1 Generelt

- (1) Sameiet Brødfabrikken (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.124, bnr. 269 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).
- (2) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 122 boligseksjoner (heretter er fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (barnehage).
- (2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som tinglyst i Grunnboken Seksjonene 44 – 54 har hver en markterrasse som tilleggsdel. For øvrig er alt terrasse- og balkongareal, som ligger innenfor sameiets eiendomsgrense, seksjonert som del av den enkelte bruksenhets hoveddel.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
- (4) Sameiet har en sameieandel på 1124/2585 i Brødfabrikken Garasjesameie, gnr. 424, bnr. 7, organisasjonsnr. 919 305 835.
- (5) Sameiets boder og tekniske installasjoner er plassert i Brødfabrikken Garasjesameie.

1-3 Sameierbrøk

- (1) Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av Grunnboken.
- (2) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser.

§2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin seksjon med tilleggsareal, og har herunder rett til salg, pantsettelse og utleie med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse



vedtektene.

- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlige endringer i den andres midlertidige enerett til bruk.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, eller til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21.
- (4) Vesentlig endring av bruken til næringsseksjon for barnehagedrift til annen virksomhet må godkjennes av årsmøtet etter eierseksjonsloven § 49.

3-2 Fellesareal

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Bruken av fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Det er ikke tillatt å sette/hensettes noe i hverken oppganger, inngangsområder eller bodganger.
- (4) Det er avtalt midlertidig enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht. eierseksjonsloven §25 se pkt 3-3 og 3-4.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte.
Dette gjelder tiltak som:
 - * Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 - * Oppstilling av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt



kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (6) Endringer av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.
- (7) Kostnader til de/remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 4. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøte avgjør om remontering tillates.

3-3 Eksklusiv bruk av fellesareal og tilleggsareal rundt næringsseksjonen (barnehagen)

Næringsseksjonen har midlertidig enerett til eksklusiv bruk av:

- Inngangspartier samt anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Næringsseksjon (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens stengtids. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

Næringsseksjonens (barnehagens) utvendig lekeareal skal ikke benyttes til lufting av husdyr.

3-4 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til midlertidig enerett til bruk av følgende arealer:

- (1) Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- (2) Bod i Brødfabrikken Garasjesameiet er tildelt av utbygger i forbindelse med det første salget av boligseksjonen.

3-5 Fortrinnsrett til barnehageplass

- (1) Sameiets boligseksjonseiere som har barn i barnehagealder (0-6 år), skal for sine barn ha fortrinnsrett foran utenforstående på barnehageplass i barnehagen.
- (2) Dersom barnehagen ikke kan tilby plass til alle som søker, skal opptak skje etter prioritering i denne rekkefølge:
 1. Barn med nedsatt funksjonsevne (Lov om barnehager §13) og barn det er fattet vedtak om etter Lov om barnevernstjenester §§ 4-12 og 4-4 (jfr. Lov om barnehager §13).
 2. Søsken av barn med plass i barnehagen i sameiet og barn av ansatte i barnehagen i sameiet.
 3. Barna av seksjonseiere i Sameiet Brødfabrikken
 4. Barn som fyller ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass, har etter søknad rett til å få plass i barnehage fra august. Barnet har rett til plass i den kommunen der det er bosatt (Jfr. Lov om barnehager § 12a).

3-6 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.



- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§4 Sameiets parkeringsplasser.

Sameiet Brødfabrikken har ingen parkeringsplasser på egen eiendom. Parkeringsplassene under bakkeplan er skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer og er organisert som et eget tingsrettslig sameie, Brødfabrikken Garasjesameie. Sameiet Brødfabrikken har 98 parkeringsplasser.

§5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikehold bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdør til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vinduer (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.



- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.
- (9) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Næringsseksjonen (barnehagen) har plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealene de har med midlertidig enerett på.
- (2) Næringsseksjonen (barnehagen) har også full driftsansvar- og vedlikeholdsplikt for barnehagens uteareal, herunder for lekeapparater, støtmatter mv, Utvendig lekeareal med lekeapparater skal være forsikret.
- (3) Eier av næringsseksjon er også forpliktet til å sørge for forsikring av utvendig lekeareal med lekeapparater.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inkl radiatorer.
Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Sameiets vedlikehold omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikehold omfatter også slik som utskifting sluk, vinduer, balkong-/terrasse- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig



ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, Jf eierseksjonsloven § 35.

§6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)
- (4) Enhver endring a fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene i henhold til pådratte kostnader.
- (6) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) betaler den enkelte bruksenhet etter målt forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningen til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiers forpliktelse

- (3) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.
- (4) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.
- (5) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelser for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. jf. eierseksjonsloven §39.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelle vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøter skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders dobbeltstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.



- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtebeslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 innkalling til årsmøte

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



- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
 - a) behandle styrets årsberetning
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer.
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte jf eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

- (1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Ledelse av årsmøtet og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



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

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon én stemme, og flertallet regnes etter avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) overføring av vedlikeholdsplikten fra seksjoner til sameiet jf eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
 - g) endring av vedtekter

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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



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

9-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om
 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

10-2 Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring, rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameiers selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Til seksjonseierne i Brødfabrikken Garasjesameie – 2025

Velkommen til årsmøte, onsdag 14.05.2025 kl. 18.xx etter årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken, i Sinsen kirke.



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken det kommende året. Videre skal det stemmes over saker som kan få innvirkning på felleskostnadene for den enkelte beboer og garasjeplasseier.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle andelseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For andelseiere har også eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av eiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?

Det kan avgis kun én stemme pr. andelseier. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie
Avholdes i Sinsen kirke onsdag 14.mai 2025 kl. 18.xx.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte, og innkomne forslag til årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og en andelseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital med avdelingsavregning.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 200.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A. Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje
- B. Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass
- C. Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
- D. MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasjeplasser og skal betale lik felleskostnad og utleie av MC plassene og innlemming i sameiebrøken
- E. Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

6. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Sak 1 Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

- a) Adv. Erlend Glad fra Solibo forslås til møteleder.
- b) Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter deltakelse i årsmøtet og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de registrerte deltakerne og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

- c) Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.
Protokollfører: Adv. Erlend Glad.
Protokollvitne:
- d) Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital med avdelingsavregning.

Forslag til vedtak

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Styrets innstilling

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Vaktmestertjenesten er bare til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på, og drifter sameiet.

Rutiner og systemer er på plass, og man er nå inne i vedlikeholdsperiode for sameiet.

Det er garasjesameiet som drifter og koordinerer all infrastruktur mellom Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det har vært ekstremt mye arbeid i tilknyttet til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene
- Skifte av målere og overgang til EcoGuard fra Ista
- Drift og vedlikehold av ladeparken i forbindelse med nye typer Schneider-ladere, oppgradering av SW i laderne og skifte til EcoGuard fra Mer som ikke fungerte, slik at vi måtte gå videre til Wattif som operatører.
- Planlegging av betongrehabilitering

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen settes til kr. 200.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 4 INNKOMNE FORSLAG

A) Navneendring til Brødfabrikken driftssameie og garasje

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

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

Brødfabrikken Garasjesameiet eier alt under bakken i boligprosjektet Brødfabrikken. Boligsameiene eier bare trappehuset/heisene.

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.

Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

En stor del av boligsameienes kostnader kommer fra garasjesameiet.

Dette medfører at mye av arbeid som utføres av sameiets vaktmester/driftsselskap og garasjesameiets styre ikke reflekteres i navnet Brødfabrikken Garasjesameie.

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Forslag til vedtak:

Brødfabrikken Garasjesameie foretar navneskifte til Brødfabrikken driftssameie og garasje, og endrer vedtektene i hht navneskifte.

B) Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

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

Det er svært mangelfull rapportering til styret/forretningsfører om endring av utleie-/utlånforhold av p-plasser. Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over kontakinformasjon til alle som har leie-/låneforhold og tilgang til garasjen.

Arbeidet med å følge opp leietakere må ligge på utleier og ikke på styret/forretningsfører. Styret foreslår derfor tilleggspunkter i vedtektene.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaktinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

Forslag til vedtak:

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

C) Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller: styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

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

f) endring av vedtekter

§3-7 har bare omhandlet batteridrevet motorvogn. Styret mener at dette bør utvides og spesifiseres i tråd med teknologisk utvikling.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
- (2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.
- (3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette. Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

Forslag til vedtak:**3 – 7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.**

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, **elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende** jf. pkt. (2) og (3) **og (4)** under.

- 4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrerer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.**

- D) MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasje plasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen**

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall

§7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- c) samtykke til at formålet for én eller flere p-plasser endres fra parkerings til annet formål eller omvendt
 - d) samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - f) endring av vedtekter

Krav til flertall 50%

§7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

- (1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra *de sameiere det gjelder*: b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5

Det er på høy tid at Mc plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.

Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.

Mc plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.

Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan MC plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

Juridisk vurdering innhentet fra Solibo

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader. Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til MC-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Leietakere av disse ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser har ikke noe direkte sameieforhold med verken garasjesameiet eller boligsameiet. Ved utleie vil det være naturlig at eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser viderefakturerer hele eller deler av de løpende felleskostnadene som boligsameiet er forpliktet til å dekke. En slik andel felleskostnader vil normalt inngå som en del av den leien som eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser krever fra leietaker.

Ekstraordinære kostnader med for eksempel vedlikehold av garasjesameiet, slik som er tilfellet i den foreliggende sak, er det imidlertid ingen automatikk i at en leietaker av en MC-plass må legge ut for. Slike ekstraordinære kostnader er det eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser som er ansvarlig for.

I fortsettelsen av at boligsameiet har måttet legge ut store summer for vedlikehold av sine plasser i garasjesameiet, kan det være naturlig at sameiet øker leien på de plassene de leier ut. Om og hvor mye som er mulig å ta i ekstra leie, vil imidlertid også bero på leieavtalen som er inngått med leietakerne.

Etter det ovennevnte er det ikke mulig å presse leietakere av MC-plassene til å direkte dekke ekstraordinære kostnader til vedlikehold av garasjesameiet.

Styrets vurdering

Garasjesameiet har i dag 10 små-plasser (MC/FUS-vogner/HC-sykkel m.m.) til utleie. En er leid ut til barnehagen, en er leid ut til HC-tråsykkel, og seks er leid ut til MC/scootere. Alle leietakere inngår leieavtale med Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen videre administrering utover å inngå leieavtaler og å betale felleskostnader halvårlig, slik som garasjeplasseierne.

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet, som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader.

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
- a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom



Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til små-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Garasje plassene er kjøpt av eierne. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

Garasje plassene er omsettelige, dvs de kan selges og det er potensielt mange kjøpere.

For små-plassene er det to stykker som er kjøpt inkludert i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som leier ut til interesserte.

Små-plassene er IKKE lett omsettelig og det er svært lite sannsynlig at en eventuell fremtidig kjøper av seksjonen som «eier» to små-plasser, også er interessert i å kjøpe disse små-plassene.

Små-plassene er ca ¼ av arealet i forhold til garasje plassene, men størrelsen varierer.

Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele garasjesameiet reseksjoneres. Dvs. at garasjeplassene andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra størrelse f.eks. 12,73 andeler til bilplasser og 3,25 til små-plasser.

Eksemplet har tatt utgangspunkt i den store kostnaden som er kommet i forbindelse med garasjerehabiliteringen. Ved utregning av hvor mye disse 8 plassene utgjør av totalen, blir det netto reduksjon per bilplass med kr 677 og innbetaling av kr 8 298 per småplass. Se beregning.

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

• 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/ 2585 og til sammen	1274 /2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	187/2585
• 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585
Til sammen	2585/2585

	Biler	Små-plasser	
Antall plasser	98	8	
Andeler	13	3,25	=13/4
Totalt andeler	1274	26,00	
Restandeler biler	1248		
Nye andel per plass	12,73	3,25	
Ny kostnad	32 513	8 298	33190
Spare per bilplass	677		

Reseksjonering vil eventuelt medfører kostnader til

Type kostnad	Antatt kostnad
Salær advokat	Kr 15-30.000
Gebyr kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen m.m.	Kr 15.000
Tinglysningsgebyr statens kartverk	Kr 545
Dokumentavgift	2,5% av eiendommens verdi på antatt 32 millioner. Dvs ca kr 1.000.000
Oppmålingsforretning?	?
m.m.	?
<i>Antatte kostnader er hentet fra hjemmesider til hhv Statens kartverk og advokatfirma som arbeider med seksjonering/reseksjonering.</i>	

Styret forstår ikke hva hensikten er med å reseksjonere garasjen for å innbefatte små-plassene. For å reseksjonere må hensikt være at noen skal kjøpe andelene/små-plassene. Styret ser ingen hensikt i å påføre sameiet denne store kostnaden for at bilplassene skal spare kr 677.

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.

Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra

innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

Dersom MC-plasser skal innlemmes i sameierbrøken må det tas hensyn til:

- Små-plasser er ikke lett omsettelig, kanskje ingen ønsker å eie en bruksrett/andel til små-plass
- MC har driftsåret fra april-oktober, dvs $\frac{1}{2}$ av bilens driftsår.
- MC har to hjul, og bruker ca $\frac{1}{4}$ av en bilplass, dvs mindre slitasje og tar f.eks. ikke med seg snø inn i garasje om vinteren, som må vannsuges.

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet. Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbetrag eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

Ved eventuell reseksjonering av små-plassene, kan den nye andelsbrøken ikke ha tilbakevirkende kraft, slik at framtidige andelshavere av små-plasser skal ikke måtte betale inn en liten andel og garasjeplassiere skal få en liten tilbakebetaling av sin innbetalte andel.

Alle som betaler inn felleskostnader til garasjesameiet både garasjeplasser og små-plasser, er med på å dekke garasjesameiets kostnader for drift, vedlikehold og prosjekter.

Dersom leieprisen for små-plassene skal være lik for alle plassene, kan garasjesameiet ikke sette opp prisen til kr 350 (nåværende felleskostnad) for alle plassene. Sameiet må forholde seg til utleieavtalene som er inngått og de bygger på Husleieloven. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året.

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.

Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter $\frac{1}{4}$ av en garasjeplass og burde betale $\frac{1}{4}$ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

Garasjesameiet har inntekt på utleie av små-plassene på kr 24 600 per år istedenfor som i en del garasjesameier hvor MC 'ene står rundt i krokene uten å betale leie/felleskostnader. Stedene hvor vi har oppmerkede små-plasser kan ikke brukes til annen utleie.

Likhet ved å kreve betaling fra alle brukere av garasjen, betyr at også alle sykler, el-sykler, sparkesykler, scootere plassert på garasjeplasser o.l. som oppbevares i garasjen, må betale felleskostnader.

Forslag til vedtak fra styret:

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Styret innstilling:

- 1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
- 2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
- 3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
- 4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
- 5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Sak til lavstemming

- 1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasje plassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasje plassene.
- 2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkerings plassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling
- 3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan MC plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling
- 5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

E) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:

«Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»

Styret har innhentet vurderinger og fått tilbud om etablering av sykkelvaskestasjon. Det vil gjøres i sammenheng med betongrehabiliteringen, men monteres etter at selve dekket er ferdig lagt.

Plasseringen blir i garasjens lille del ved døren inn til Lørenveien 55c der hvor et av sykkelstativene er plassert.



01 - Etablering av sykkelvask

Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.

Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.

Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.

Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.

Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.

Det må borres 2stk hull i betongvegg over brannør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	rs	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneboring, 2stk 50mm+branntetting	stk	2
Etablering av stikk til pumpe	stk	1
Oppfølging OSEB	t	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187.368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.

Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.

Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.

Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørreundersøkelsen.

De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørreundersøkelsen, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er uteieboliger.

Valgkomiteen startet spørreundersøkelsen i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørreundersøkelsen i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.

Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.

Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameiene her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.

Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreledere, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.

Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

Eivind Schackt vil inngå en oppdragsavtale for et år fra mai 2025 til kr 40.000 totalt per kvartal for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie tilsammen. Oppgaver utover hovedoppgaver honoreres på timebasis. Eivind Schackt påpeker at han tidligere ikke har fakturerer sameiene for ekstraoppgaver, noe en annen styreleder bekreftet da vi innhentet referanser.

Oppgavene blir følgende:

§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår;

Styremøte:

- Forberede saker til styremøter
- Innkalle til styremøter
- Avholde og lede styremøter
- Føre referat fra styremøter
- Fremstå utad på vegne av sameiet.

Årsmøte:

- Forberede saker til årsmøtet
- Utarbeide årsmøteinnkalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmøtet

Styrearbeid:

- Oppfølging av løpende saker.
- Saksbehandling/kontakt med sameierne
- Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater
- Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett
- Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig
- Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom
- Oppmøte ifm. møter, befaringer, og foreta bestillinger etc.
- Følge opp løpende med vaktmester
- Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte
- Følge opp sameiets forsikringssaker
- Ivareta styret og sameiets HMS ansvar
- Gjennomføre styre- og årsmøtevedtak

§ 3 AVTALENS TILLEGGSPPGAVER

Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmøtevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.

Før slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.

Styrets vurdering

Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. VI har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.

Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis, som bør over på kjøpte tjenester.

Styrene tror sameiet må regne med en kostnad for en del timebaserte oppgaver, som tidligere styreleder/medlemmer har utført, som egentlig er utenfor hovedoppgavene til et styre/styreleder.

Styrets anbefaling

Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A)	Som styreleder foreslås: Eivind Schackt, Bygdønesveien 26, 0286 Oslo, ekstern styreleder.	1 år
B)	Som styremedlem foreslås: Per Ingar Hofaker Kaarud, Lørenvangen 5 Jørgen Nygaard, Lørenvangen 5	Ikke på valg 1 år
C)	Som varemedlem forslås: Kornelia Roppen, Lørenveien 55b Trine Skarvang, trekker seg som styreleder, men fortsetter som varemedlem ut valgperioden.	1 år 1 år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen forslås:	
----	---	--

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Anne-Cathrine Aars	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Christopher Andre Bjørndalen	Lørenveien 55 b
Styremedlem	Per Ingar Hofaker Kaarud	Lørenvangen 5
Varamedlem	Bjørn Harestad	Lørenvangen 1
Varamedlem	Sanel Colic	Lørenvangen 1

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Generelle opplysninger om Brødfabrikken Garasjesameie

Brødfabrikken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund som et tingsrettslig sameie med organisasjonsnummer 919305835, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Lørenveien 55

Gårds- og bruksnummer:
424 7

Brødfabrikken Garasjesameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.1. til 30.6 24, og deretter overgang til Solibo AS fra 1.7.2024, i henhold til kontrakter. Autorisert regnskapsfører Synne Fugleåsen, Solibo AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Solibo Home

Solibo er sameiets nye forretningsfører. De har beboerportalen Solibo Home for kommunikasjon med styret.

Sameiebrøk

Sameiet er delt inn i andeler, som fordeler seg som følgende

- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende 13/2585 andeler
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53, andel 187/2585
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken, andel 1124/2585

Styrets arbeid

Styrets beretning til årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie 2024

Styrets aktivitet i perioden	17
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024	18
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025	18
Generell drift.....	18
Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS	19
Betongrehabilitering.....	19
Prosjektets faser:.....	19
Dører	20
UNLOCK-appen	20
Garasjeport.....	20
Snøsmelteanlegg.....	20
Sopp	20
Vann i garasjen.....	21
Vask av garasjen	21
Innkjøring til garasjen	21
Oppgradering av Lørenveien til miljøgate	22
Elbil-ladebokser	22
Avregning el-billading	22
Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)	23
Vann og varme EcoGuard	23
Utført vedlikehold/arbeider i garasjen	23
Framtidig vedlikehold.....	24
Helse, miljø og sikkerhet - HMS	24
Dugnad.....	24
Kurs	24
Lørenveien 53.....	24
Ny forretningsfører - Solibo.....	25

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har per 14.5.2024 hatt 17 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, møter med Sameiet Lørenveien 53, møter med forretningsfører Solibo og mange arbeidsmøter, befaringer og oppmøte pga. service, betongrehabiliteringen og diverse prosjekter m.m. Antall saker er stort og noen saker behandles over mange styremøter i en lengre periode.

Styret har benyttet Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS til juridisk hjelp i forbindelse med reklamasjonssaken overfor Bunde Bygg, Erlend Glad i Solibo i forbindelse med saker med seksjonseiere, betongrehabilitering og ekstraordinære årsmøter, og Tine Klakegg i Deloitte til juridisk hjelp og møteledelse i forbindelse med kontraktinngåelse med Minor for betongrehabiliteringen i Brødfabrikken Garasjesameie og to ekstraordinære årsmøter.

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom andelseiere og styret.

Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til garasje@brodfabrikken.no

Det er meget viktig at **all utleie** meldes til styret og forretningsfører, både fordi det er lovpålagt i hht våre vedtekter og fordi alle beboere må motta viktig og nødvendig informasjon og kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om betongrehabilitering av garasjen. Styret i garasjesameiet har fullmakt til nødvendig vedlikehold, men valgte allikevel å løfte saken opp til beslutning på ekstraordinært årsmøte. Forut for det ekstraordinære årsmøtet ble det gjennomført et beboermøte med gjennomgang av betongrehabiliteringen.

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De representerte 25 signaturer/garasjeplasser. Det tilsvarer $25 \times 13 = 325$ andeler av totalt 2585. Saken var at de krevde omgjøring på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.

Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.

I den sammenhengen fikk styret gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen. Styret innhentet også mange referanser på Polyurea, produktet som skulle brukes. Alle med positiv tilbakemelding og anbefaling.

Ekstra kostnader

Kravet fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon medførte store ekstra kostnader for sameiet. Det var til vurderinger fra konsulentfirmaet Multiconsult, arbeid og deltagelse på årsmøtet fra våre prosjektleder PX Consult og juridiske vurderinger og deltagelse fra advokater fra Solibo og Deloitte.

Ekstra kostnader betongrehabilitering	
Type kostnad	Beløp
Konsulent og 3.part vurdering	101488
Advokat Deloitte og Solibo, ca juridiske vurderinger, møteledelse	114000
Leie av Sinsen kirke mm ca	5000
	<u>220488</u>

Generell drift

Driften av Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie på grunn av at all infrastruktur og tekniske rom er i garasjen/etg. -1. Brødfabrikken Garasjesameie blir derfor første kostnadssted for belastning. Disse kostnadene dekkes så av både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 ved månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie for deretter senere avregninger. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å være god.

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Styret sendte reklamasjon på utførelsen av betongdekket Unok en gang med grunnlag i Betongrapporten fra OBOS Prosjekt. Vi krevde utbedring:

1. Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) For å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt et tett belegg på betongdekke.
2. Støpe fall i bunndekket som leder vannet vekk fra vegg og branndør.
3. Lokale utbedringer hvor det gjennomføres en forenklet mekanisk reparasjon av betongskader, riss og sprekker før det installeres KB i bunn av søyler og vegger.
4. Etablere hulkil og vannskjerm (tett overgang mellom gulv og veggskiver/søyler) slik at kloridholdig vann i fremtiden ikke kommer til disse områdene.

Sameiet reklamerer derfor på utførelsen av betongarbeidene i garasjen som vi mener må ha mye lengre levetid enn 6 år.

Bunde Bygg avviser reklamasjon for de mener det er altfor sent å komme med dette nå, mer enn seks år etter overtakelse. Kravet er også foreldet.

Vår adv. Kluge sier at det er betydelige utfordringer med å fremme kravet mot Bunde Bygg etter utløpet av den absolutte reklamasjonsfristen og særlig i lys av at alle krav knyttet til garasjeanlegget ble frafalt ifm. avtalen om utvidet garanti på fasadene (hvor tematikken som det nå er reklamert mot var oppe).

Det var drypp inn i garasjen i 2024, men etter at alle sandfangerne ble rensset har det ikke forekommet mer vann inn i garasjen.

Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023.

Prosjektet rehabilitering er et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse og prosjektledelse for selve gjennomføringen av prosjektet.

PX Solution ble valgt til vår prosjektleder. Det ble sendt ut anbudsinnbydelse på selve betongrehabiliteringen i september 2024. Minor vant anbudet og startet opp 22. april.2025 Scanning av gulvet i garasjen ble utført 31.mars 2025 av Plankompaniet, for å avdekke høydeforskjellene slik at avrettingen skulle bli så god som mulig og forhindre vanndammer under bilene.

Minor foretok initiering innvendig ved garasjenedkjøring for å hindre at vann trenger opp i overgangen mellom dekket og vegg på begge sider ved porten. Minor utførte også etablering av hulkiler i overgang mellom rampe og vegger på begge sider i uke 15 i hht planen.

Prosjektets faser:

Faser	Aktivitet	Estimert framdrift
Fase 00:	Anbudsinnbydelse etter prosjektleder/administrasjon PX Solutions ble valgt.	Utført april 2024
Fase 1:	Tilbudsmateriale. Utforme anbudsinnbydelse for betongrehabiliteringen.	Utført høst 2024.
Fase 2A:	Sende ut anbudsinnbydelse, vurdere tilbydere og anbefale tilbyder. Innstilling til styret.	Utført desember 2024
Fase 2B:	Kontrahering. Inngikk avtale om gjennomføring av betongrehabiliteringen med MINOR	Utført februar 2025
Fase 3A:	Forberedelser til utførselsperioden.	Utført mars/april 2025
Fase 3B:	Betongrehabilitering	Oppstart 22. april 2025 Antatt ferdig 6.6.2025

Fase 4:	Oppfølging etter overtagelse.	Utføres høst/vinter 2025 og vinter 2026.
---------	-------------------------------	--

Prosjektet inneholder rehabilitering av både betongdekket, vegger, søyler og hulkiler. (Hulkil overgangen mellom gulv og vegg/søyler). Det blir etablert ett vanntett belegget på gulvet av Polyurea som går opp på veggen og søylene for å tette og beskytte betongen. Det er gjort endel avretting av dekket, slik at de stedene hvor det samlet seg vanndammer inn mot veggen, bør nå sige inn mot midten i kjørebanelen. Dør og rampe inn til oppgangen Lørenveien 55c er hevet 5 cm med avretting pga universell utforming.

Styret var klar over at det ville bli en utfordring med parkering under rehabilitering. Styret hadde derfor inngått avtale med leie av parkeringsplasser hos OnePark i Lørenlunden parkeringshus og i Karvesvingen 6. Aimo i bl.a. Økern senter ville ikke inngå avtaler med sameiet, men de har mulighet for å inngå vanlige individuelle parkeringsavtaler.

Dører

Vi opplever stadighet at det er feil på dørautomatikken og disse blir utbedret fortløpende. Det oppstår jevnlig feil på de samme dørene. Styret følger hele tiden opp mot Certego som har kontrollen og vedlikehold av dørene våre. Garasjesameiet har ansvaret for 36 av sameienes 44 dører.

Døren til Lørenveien 55c fra garasjens lille del, blir byttet ut med ny dør som er 5 cm lavere og dørterskelen blir hevet 5 cm. Det blir støpt rampe på begge sider av døren for universell utforming. Årsaken var at det var feil i byggkonstruksjonen med terskel som var i flukt med garasjegulvet slik at vannet rant bort til dørkarmen og inn i gangen. Døren og dørkarmen rustet. I forbindelse med betongrehabiliteringen i garasjen, skulle det bli avretting fra veggen og utover og terskelen ville blitt liggende under nivået til garasjegulvet.

UNLOCK-appen

Digital nøkkel (OBOS-nøkkelen) ble montert på 6 dører i garasjesameiet og 5 i Sameiet Brødfabrikken. Dette er et app-basert system som bruker Unlock-appen. Bruk av appen ved åpning av dører avlaster systemet med albueåpnerne.

Garasjeport

Dagens system for å åpne porten er via 2G-nettet. 2G-nettet var planlagt avvirket i 2025, men er nå utsatt til august 2025. Det er Telia som er vår leverandør. Vi har derfor installert nytt system i 2024. Styret har inngått avtale med Parqio, som er en app for åpning av garasjeporten. For de som har fjernkontroller, vil disse fortsatt fungere. For beboere i Sameiet Lørenveien 53 er administrasjon av tilgang ikke avklart.

Vi har per nå følgende systemer for åpning av garasjeporten

- Ringe opp garasjeporten. Det vil settes opp et nytt nummer som det skal ringes til i løpet av sommeren 2025.
- Fjernkontroll for åpning
- Parqui-appen
- Unlock-appen

Snøsmelteanlegg

Sameiet har snøsmelte-anlegg i nedkjøringen til garasjen.

Det er absolutt nødvendig å ha varmen på om vinteren for å forhindre at biler sklir inn i garasjeporten. Snøsmelte-anlegget er en stor månedlig kostnad på kr 10-15.000 per måned avhengig av værforhold og strømprisen.

Sopp

Det er dårlig sirkulasjon av luften og derfor har det stedvis dannet seg sopp bl.a. både i tak og vegger i lille garasjedel, rundt innsatsdøren ved Lørenveien 55c og rundt nedløpsrørene i taket i

store del. Det ble utført rensing og spesialvask i 2024. Det har ikke dannet seg sopp i lille del etter dette. Styret følger dette nøye, og vil gjennomføre spesialvask etter behov. Det ble utført vask rundt nedløpsrørene i april 2025.

Styret var i kontakt med GK, vår leverandør for ventilasjon, for å få tilbud på ytterligere tiltak for om mulig å bedre luftsirkulasjonen i garasjen. Vi fikk tilbud på å montere avtrekksvifter eller avfukter, men kostnaden er meget høy både for installasjon og drift, så styret har vurdert at dette ikke er nødvendig. Spesialvask foretrekkes.

Vann i garasjen

Sameiet har problemer med at det samler seg mye vann i garasjen. Vannet kommer fra våte biler og biler med snø på tak og i hjulbuer. Dette problemet har veldig mange garasjeanlegg på grunn av at byggeforskriftene ikke krever avløp i garasjer. Det har vært lite snøfall i vinter, slik at det er få ganger det har blitt mye vann. Vannet har blitt sugd en gang i løpet av vinteren. Vi har satt opp ventilasjonssystemet til 18 grader for å se om det bedrer opptørking av vann.

Vask av garasjen

Styret gjennomførte vask av garasjen våren 2024. Det er betydelig mindre skitt som kommer ned i garasjen etter at anleggsarbeidet i både Lørenveien og Gregers kvartal er ferdig.

Styret forventer alltid at alle garasjeplassiere sørger for **at bilen og alt annet på plassene er fjernet** innen oppgitte tidspunkt for oppstart av garasjevask. Dette gjelder også for de som leier ut sine plasser at de sikrer at informasjon rundt nødvendig flytting av biler blir gitt til sine leietagere.

De bilene som står igjen etter oppstart for bl.a. garasjevask eller i annen sammenheng, får tilsendt faktura på merkostnaden eieren påfører sameiet..

Styret erfarer at den informasjonen som sendes ut fra garasjesameiet ikke når ut til alle beboere.

Styrene i *Sameiet Brødfabrikken* og *Sameiet Lørenveien 53* må sørge for å sende ut informasjonen de mottar fra garasjesameiet videre til sine beboere via sine egne kanaler.

Siden noen beboere ikke har tillatt digital kommunikasjon, ikke leser informasjonen og er leietakere som ikke mottar informasjon, må faktisk styret henge opp lapper på alle dører i sameiene.

Styret gjør oppmerksom på at det foretas vask av garasjen hver vår og høst, slik at dersom noen skal reise bort i lengre perioden, bør vedkommende ta ansvar i denne sammenheng.

Ref Vedtektene §4-2 (3) Ideell andel-eier skal gi sameiet tilgang for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner (eksempelvis rør, ledning, kanaler, felles varmeanlegg, elbillader etc), samt gi tilgang for renhold på eiendommen.

Vi har ikke vasket garasjen denne våren pga betongrenovasjonen som vil medføre helt ren garasje.

Innkjøring til garasjen

I forbindelse med opparbeidelse av Lørenveien til miljøgate, har kommunen hevet nivået til fortauet ved vår nedkjøring. Det har medført at vannet renner nedover vår nedkjøring og ikke utover fortauet og nedover veien.

Styret har klaget til Bymiljøetaten på dette, men har fått avslag på at det er et problem.

Styret har besørget å legge en asfaltpølse på hjørnet av nedkjøringen, som leder vannet ut på fortauet og bort fra vår nedkjøring.

Bymiljøetaten har etablert avkjøringer fra Lørenveien som er veldig smale. Det har medført at bilene kjører inn/ut på de store kantsteinene og ikke på de nedsenkede kantsteinene i midten.

Både styret, styrene i de andre sameiene nedover Lørenveien og Renovasjonsetaten har klaget til Bymiljøetaten på de smale avkjøringene. Det medførte befaringer og etaten etterkom behovet. De har skåret av en kantstein på hver side slik at innkjøringene har blitt litt bredere. Det er fremdeles ganske smalt, så styret har sørget for at det ble lagt en skrå asfaltpølse på hver side, slik at kantene ikke ble så skarpe. Disse ble skrappt bort av brøytebilene i vinter, så det må årlig legges på ny asfalt.

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate

Oppgradering av Lørenveien til miljøgate ble ferdig til sommeren 2024. Arbeidet har medført store ulemper for beboerne ved inn og utkjøring av garasjen. Veistandarden ble dårlig av den høye trafikkbelastningen, samtidig som søle og smuss skitner til garasjeanlegget. Både beboere og styret måtte jevnlig påminne nabokontakten i prosjektet om å utbedre hullene i veien. Styret har opplevd at kommunikasjonen med nabokontakten har blitt dårligere, og vanskelig å få kontakt. Det har vært store forsinkelser.

Elbil-ladebokser

Sameiet har hittil installert gammel type Schneider ladebokser. Disse har gått ut av produksjon og styret har inngått avtale om å installere nye type ladeboksene fra Schneider, EVlink Pro AC.

Både gamle og nye bokser kan avleses både av MER og vår nye leverandør Wattif. Styret vil følge med på brukserfaringer med Wattif. Det skjer utvikling av plattformen som Wattif bruker, og når det kommer nye hensiktsmessige løsninger, vil styret vurdere om disse skal tas i bruk for sameiet.

Våre ladebokser har en levetid på 7-10 år. Noen ladebokser har allerede røket, slik at det har blitt installert ny boks. Garasjeplasseiere med ladebokser må forberede seg på å måtte skifte ut sin ladeboks i de nærmeste årene, og kostnaden må dekkes av garasjeplasseieren.

Avregning el-billading

Garasjesameiets parkeringspasseiere med el-bil-lader fikk månedlig avregning på forbruk fra MER. MER hadde månedlig fakturering i hht *pris fastsatt av styret*. Styret måtte vurdere prisen ut fra gjennomsnittlige priser de foregående måneder/året med påslag av de administrative kostnader som påløper sameiet for avregning gjennom MER. Det var et komplisert regnestykke med mange variabler pga. både variable priser, effektledd og statsstøtte i hht timepris i spotmarkedet, administrative kostnader for avregninger m.m.

MER hadde vært operatør av ladeparken siden oppstart i 2017. De har fungert bra for brukerne, men de har vært vanskelige å kommunisere med for både styret og for vår elektromontør Assemblin ved installasjon av nye ladere og driftsproblemer.

MER hadde ikke oppgradert sitt tekniske utstyr til å motta signaler fra nye type ladeboksene fra Schneider. En av de nye laderne var ute av drift fra desember 2023 til august 2024, og en annen fra mai til august 2024. Ytterligere flere nyinstallasjonen av ladere lot styret ligge på vent, til systemet i ladeparken kom i stabil drift.

Våren 2024 inngikk styret avtale med EcoGuard for å overta ladeparken samtidig som EcoGuard overtok målinger av vann- og varmeforbruk. Målinger av vann- og varmeforbruk ble satt i gang september 2024.

Med EcoGuard ville kostnaden for el-billading avregnes mot gjennomsnittspris i tillegg til fastledd og nettleie, og påslag av faktiske administrative kostnader.

Ved overgang til EcoGuard oppsto det mange problemer.

- Det viste seg at software (SW) inne i alle laderne ikke hadde vært oppdatert siden installasjon, de eldste fra 2017. Alle laderne måtte oppdateres med nyeste versjon av SW for at de skulle kunne driftes og leses av i det nye systemet hos EcoGuard.
- Det viste seg deretter at de hadde lovet mer enn de kunne holde. EcoGuard er ikke en ladepark-operatør, men bare formidler av forbruk til fakturerer. Det fungerte derfor ikke.
- Til slutt måtte styret beslutte å kansellere delen av avtalen med EcoGuard for ladeparken. Da viste det seg at Assemblin hadde inngått avtale med ladeparkoperatør Current, for at ladeparken skulle fungere. Dette var ukjent for styret, og Assemblin sa at de skulle ta den kostnaden på sin kappe. Styret erfarte da at ladere må alltid være knyttet til en driftsoperatør for å fungere.
- Styret inngikk driftsavtale med Wattif i januar 2025.

Siden EcoGuard ikke hadde fungert, hadde det heller ikke blitt fakturert ladeforbruk ut til garasjeplassseierne siden august 2024. Assemblin ble engasjert til å lese av alt forbruket fra september 2024 til februar 2025, og dette forbruket ble fakturert februar 2025.

Deretter overtok Wattif som har et helt annet system for avregning av forbruk, ved at hver enkelt bruker inngår en avtale med Wattif i Wattif-appen, og de blir månedlig belastet.

Prisen for lading er løpende spottpris pluss et driftspåslag for ladeparken på p.t. 100 øre. Påslaget vil bli fulgt opp for å sørge for at det er stort nok i forhold til driftskostnadene til ladeparken.

Avregning Vann- og avløpskostnad (VAV)

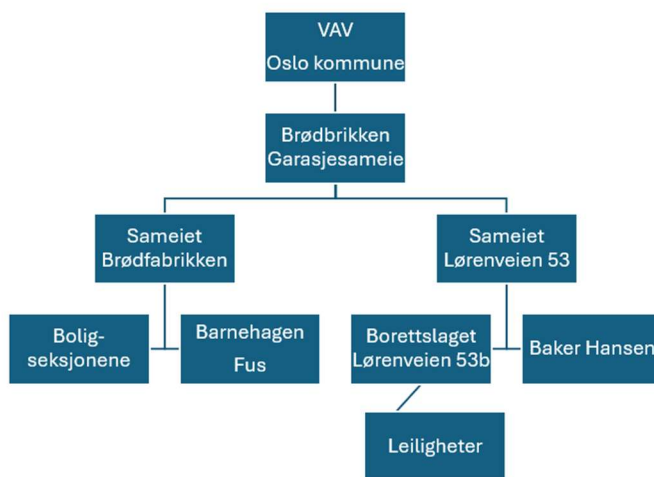
Hele infrastrukturen til Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53, går gjennom garasjesameiet i etg. -1. Derfor har alle avregninger betydning for Brødfabrikken Garasjesameie. Brødfabrikken Garasjesameie eier vannmålerne i seksjonene i boligsameiene.

Garasjesameiene betaler ca. kr 900 000 i året i vann- og avløpskostnad (VAV) for alt vannforbruk, til Oslo kommune for boligene. Oslo kommune har varslet store økninger i VAV i årene framover. Denne kostanden blir fordelt ut fra garasjesameiet til boligsameiene i henhold til totalmålere for hvert boligsameie.

Det har tidligere år vært et stort puslespill med å få til riktige avregninger til både boligsameiene og næringsvirksomhetene Baker Hansen og FUS. I 2024 monterte boligsameiene nye målere for kaldt- og varmt vann og fjernvarme i alle seksjoner. slik at vi nå kan lese av forbruket til all enhetene. Avregningen i år har derfor gått veldig greit, og sluttoppgjør avregnet mot A-konto innbetalinger fra boligsameiene er gjennomført. Heretter blir VAV til Oslo kommune fordelt på virkelig forbruk og ikke sameierbrøken.

Det har vært mye kluss med EcoGuard for å få målinger og avregning i system, men nå fungerer dette på månedlig basis i boligsameiene. Garasjesameiet får deretter totalene fra hvert boligsameie.

Oslo kommune vil fortsatt kreve måleravlesninger på inntaksmålerne til sameiet, og vi må sette opp totalavregning mellom boligselskapene etter at vi har mottatt slutfaktura på VAV fra kommunen.



Vann og varme EcoGuard

Nye målere både i alle boligseksjoner og nede i garasjen ble montert i september/oktober 2024. De er nå i full gang med målinger og overføring av faktureringsgrunnlag til Solibo. Vi får månedlige avregninger, og det er slutt med a konto innbetalinger for vann og varme.

Prisen på de respektive er:

- Kaldtvann: kun VAV til Oslo kommune på kr 72,62 per kvm vann fra 1.1.25
- Varmtvann: 95% av spottpris på energi i måneden pluss VAV på kr 72,62 per kvm
- Varme/fjernvarme: 95% av spottpris på energi

Utført vedlikehold/arbeider i garasjen

Garasjesameiet har utført følgende vedlikehold:

- Støvsugning av bodganger
- Vask av garasjen
- Fjerning av vann
- Opprydding av ubrukte sykler på stativene
- Betongrehabilitering pågår
- Hevet dør til Lørenvangen 55c

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år

Helse, miljø og sikkerhet - HMS

Styret i garasjesameiet har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og installasjoner, og brannsikring. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført det siste året:

- Årskontroll av brannsvarlingsanlegget/VVS/sprinkleranlegg med lyd-/klokketest høsten 2024, med dokumentasjon.
- Kontrollrunder i bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen gjennomføres av styret.
- Vaktmester utfører ukentlige kontroller av tekniske rom og installasjoner.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr i garasjen, felles tekniske rom i garasjen og bodganger, gjennomført av Brannservice AS (i oktober).
- Norsk Heiskontroll utførte kontroll av alle heisene i februar 2025. De var fornøyd med vedlikeholdet vårt, men oppdaget at varslingssystemet ikke fungerte i Lørenveien 55b. Det er nå utbedret.

Det oppdages stadig gjenstander i bodgangene og på garasje plassene, som ikke er tillatt i hht. brannforskrifter, vedtekter og husordensregler, eller som er godkjent av styret. Vaktmester vil fjerne disse gjenstandene.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 16. september. Det ble vasket av alle horisontale flater og enheter i garasje.

Kurs

Styret har ikke deltatt på kurs i driftsåret.

Lørenveien 53

Lørenveien 53 ble tidligere eiet av Lille Oslo Eiendom under betegnelsen Sameiet Lille Brødfabrikk. For tre år siden solgte Lille Oslo Eiendom seg ut og dannet Sameiet Lørenveien 53 med to seksjoner Baker Hansen og Borettslaget Lørenveien 53B.

Borettslagets 27 andelsleiligheter sammen med én næringsdel, Baker Hansen, utgjør Sameiet Lørenveien 53. Borettslaget eier parkeringsplasser i Garasjesameiet Brødfabrikken, som er tildelt de andelseierne som gjennom egen avtale har ervervet slik parkeringsplass.

Styret har hatt møter og jevnlig kommunikasjon med Sameiet Lørenveien 53.

Ny forretningsfører - Solibo

Sameiet gikk over fra forretningsfører OBOS til Solibo fra 1.7.2024.

Det var veldig mye arbeid for styret i mai/juni for å forberede overgangen fordi alle dokumenter, fakturaer og regnskapsbilag ville bli igjen hos OBOS og ikke overført til Solibo.

Allerede ved første fakturering av felleskostnader for garasje- og MC-plassene, ble det utført feil. Vi ble tildelt en forvalter som utførte feil etter feil, og som ikke gjorde de oppgavene som skulle utføres, og som ble avtalt at skulle gjøres.

Styret har hatt tre fysiske møter i Solibos kontorlokaler og ett på vårt styrerom, og flere digitale møter samt veldig mange telefonsamtaler med både forvalter, regnskapsmedarbeider, ny forvalter, regnskapsleder og Solibos advokat/leder.

Til slutt skrev styret oppsigelsesbrev på forvalteren til ledelsen, med krav om ny forvalter. Det har de etterkommet. Vår nye forvalter arbeider hardt for å rette opp i alle feil og følgefeil som ble utført de første månedene.

Solibo har også vært uheldige ved at OBOS ikke avsluttet årsregnskapet for 2023, før de overførte oss til Solibo. Det har medført ekstraarbeide og mye letarbeid for å rydde opp i avregninger og avstemminger mellom garasjesameiet og begge boligsameiene.

Sameiet gikk over til EcoGuard fra Ista fra september måned, for å måle både kaldt- og varmtvann, og fjernvarme. Det ble installert nye målere både i alle eierseksjonene og på rørene i garasjen. Det har vært store forsinkelser fra EcoGuard, med å overføre forbruksinformasjon til Solibo slik at de kunne fakturere seksjonseiere. I februar 2025 kom første avregning for september-desember. Deretter har det kommet månedlige forbruk på fakturaen.

Garasjesameiet får fakturaene på forbruk strøm og fjernvarme fra Hafslund Celsio og Fortum, og fakturerer videre til boligsameiene, som igjen fakturerer seksjonseiere. Styret oppdaget at det var et stort umålt forbruk og det viste seg at det ikke var installert målere hos Baker Hansen. Det er nå rettet opp og de ble etterfakturert for alt sitt forbruk.

Alle slike avvik medførte veldig mye arbeid fra styrets side, for å finne ut hva som er feil og deretter få ryddet opp i dem.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes i nettportalen til IF. Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Oslo, 05.05.2025

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang /s/

Anne-Cathrine Aars /s/

Christopher Andre Bjørndalen /s/

Per Ingard Hofaker Kaarud /s/

Årsregnskap 2024

for

Brødfabrikken Garasjesameie

Orgnr: 919 305 835

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	733 139	423 431
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-221 913	309 709
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-221 913	309 709
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	511 226	733 139
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 307 732	1 362 083
Kortsiktig gjeld	796 505	628 944
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	511 226	733 139

Brødfabrikken Garasjesameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 562	1 479 444	2 251 944	2 170 500
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 252 979	219 490	232 000	942 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 755 541	1 698 934	2 483 944	3 112 500
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	28 200	14 100	28 200	28 200
Styreonorar	5	200 000	100 000	200 000	200 000
Forsikring		34 269	32 028	36 000	38 000
Forretningsførsel	6	42 125	44 173	45 500	60 000
Revisjon		2 528	12 605	16 960	14 000
Kommunale avgifter		1 040 928	4 423	990 000	1 032 000
Energi/fyring		298 726	421 361	405 000	425 000
Vedlikehold	7	1 144 113	578 940	496 400	570 000
Vaktmestertjenester		0	0	0	150 060
Renhold		0	0	0	50 000
Andre driftskostnader	8	217 343	192 027	153 000	296 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 008 231	1 399 658	2 371 060	2 863 460
DRIFTSRESULTAT		-252 690	299 276	112 884	249 040
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		31 156	11 029	0	0
Finanskostnader		379	597	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		30 777	10 432	0	0
Resultat		-221 913	309 709	112 884	249 040
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-221 913	309 709		
SUM DISPONERING		-221 913	309 709		

Brødfabrikken Garasjesameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		249 161	363 857
Forskuddsbetalte kostnader	10	52 842	17 135
Andre kortsiktige fordringer		211 993	-7 828
Bankinnskudd		793 736	988 919
SUM OMLØPSMIDLER		1 307 732	1 362 083
SUM EIENDELER		1 307 732	1 362 083
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	511 226	733 140
SUM EGENKAPITAL		511 226	733 140
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	19 140
Leverandørgjeld		111 549	86 278
Brenselregnskap		363 072	523 526
Annen påløpt kostnad		274 589	0
Annen kortsiktig gjeld		48 074	0
Mellomregning utlegg		-778	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		796 505	628 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 732	1 362 083

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Brødfabrikken Garasjesameie

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	1 233 144
Garasjer	251 693
Ladeboks	17 725
Sum innkrevde felleskostnader	1 502 562

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	214 296
Elektrisitet	4 000
Kommunale avgifter	1 034 613
Annen inntekt	70
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 252 979

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	19 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2024	22 625
Sum forretningsførsel	42 125

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	18 065
Vedlikehold VVS	142 128
Vedlikehold elektro	129 624
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	78 256
Vedlikehold brannsikring	416 353
Vedlikehold parkering/garasje	7 500
Dører og porter	30 451
Betongrehabilitering	321 736
Sum vedlikehold	1 144 113

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE 919305835 Norge

Signert med Norsk BankID30-04-2025 11:19:32 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926

Trine Skarvang
Styreleder
trine2308@gmail.com
+4790077967

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.193.190

Signert med Norsk BankID29-04-2025 11:14:25 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Anne-Cathrine Aars
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-184208

Anne-Cathrine Aars
Styremedlem
trine.aars@gmail.com
+4792458016

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.203.121.241

Signert med Norsk BankID29-04-2025 20:47:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Christopher A Bjørndalen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1718813

Christopher Andre Bjørndalen
Styremedlem
cbjorndalen@gmail.com
+4792642081

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.189.120

ert 30-04-2025 11:19:32 UTC

Oneflow ID 10597435 Page 7 / 8

Signert med Norsk BankID29-04-2025 14:37:19 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Per Ingard Hofaker Kaarud
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-806788

Per Ingard Hofaker Kaarud
Styremedlem
peringarkaarud@gmail.com
+4792691507

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.188.251

Brødfabrikken Garasjesameie

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	4 150
Renovasjon	1 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	57 926
Driftsmaterialer	12 653
Programvare/lisenser	9 248
Infrastruktur elbil-lading	81 195
Juridisk bistand	28 401
Kontorrekvisita	3 396
Annen kontorkostnad	1 425
Telefon	3 142
Gaver	5 030
Servicekostnad	5 175
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 771
Sum andre driftskostnader	217 343

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	733 139
Overført til/fra egenkapital	-221 913
Opptjent egenkapital 31.12	511 226

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	22 512
Andre forskuiddsbetalte kostnader	30 330
Sum forskuiddsbetalte kostnader	52 842

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Garasjeplasser

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	269 418
Annen driftsrelatert inntekt	2	218 366
SUM DRIFTSINNTEKTER		487 784
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		13 898
Styrehonorar		98 569
Forsikring		16 889
Forretningsførsel		20 760
Revisjon		1 246
Kommunale avgifter		0
Energi/fyring		0
Vedlikehold	3	312 275
Andre driftskostnader	4	114 095
SUM DRIFTSKOSTNADER		577 732
DRIFTSRESULTAT		-89 948
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		15 235
Finanskostnader		146
RESULTAT FINANSPOSTER		15 089
Resultat	5	-74 859

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Sameiet Brødfabrikken

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	1 005 912
Annen driftsrelatert inntekt	2	792 716
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 798 628
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		12 262
Styrehonorar		86 963
Forsikring		14 901
Forretningsførsel		18 317
Revisjon		1 099
Kommunale avgifter		792 716
Energi/fyring		246 091
Vedlikehold	3	696 627
Andre driftskostnader	4	88 419
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 957 394
DRIFTSRESULTAT		-158 766
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		13 441
Finanskostnader		197
RESULTAT FINANSPOSTER		13 244
Resultat	5	-145 522

Resultatregnskap 2024

Avdeling: Sameiet Lørenveien 53

	Note	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER		
Innkrevde felleskostnader	1	227 232
Annen driftsrelatert inntekt	2	241 897
SUM DRIFTSINNTEKTER		469 129
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		2 040
Styrehonorar		14 468
Forsikring		2 479
Forretningsførsel		3 049
Revisjon		183
Kommunale avgifter		241 897
Energi/fyring		52 635
Vedlikehold	3	135 210
Andre driftskostnader	4	14 830
SUM DRIFTSKOSTNADER		466 790
DRIFTSRESULTAT		2 339
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD		
Finansinntekter		2 236
Finanskostnader		36
RESULTAT FINANSPOSTER		2 200
Resultat	5	4 539

	Garasje- plasser	Sameiet Brødfabrikk en	Sameiet Lørenveien 53
NOTE 1 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Innkrevde felleskostnader	0	1 005 912	227 232
Garasjer	251 693	0	0
Ladeboks	17 725	0	0
Sum innkrevde felleskostnader	269 418	1 005 912	227 232

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	214 296	0	0
Elektrisitet	4 000	0	0
Kommunale avgifter	0	792 716	241 897
Annen inntekt	70	0	0
Sum annen driftsrelatert inntekt	218 366	792 716	241 897

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	6 747	10 328	990
Vedlikehold VVS	4 772	115 456	21 899
Vedlikehold elektro	31 916	80 491	17 216
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	50 645	22 746	4 865
Vedlikehold brannsikring	37 123	314 468	64 763
Vedlikehold parkering/garasje	7 500	0	0
Dører og porter	15 008	13 241	2 203
Betongrehabilitering	158 564	139 897	23 274
Sum vedlikehold	312 275	696 627	135 210

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 025	2 971	154
Renovasjon	0	1 508	323
Skadedyrarbeid/soppkontroll	0	47 720	10 207
Driftsmaterialer	5 734	6 612	307
Programvare/lisenser	1 977	6 980	290
Infrastruktur elbil-lading	81 195	0	0
Juridisk bistand	13 996	12 349	2 056
Kontorrekvisita	1 030	2 216	151
Annen kontorkostnad	702	620	103
Telefon	1 549	1 366	227
Gaver	2 479	2 187	364
Servicekostnad	2 550	2 250	375
Øredifferanser	0	0	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	1 858	1 640	273
Sum andre driftskostnader	114 095	88 419	14 830

NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	379 727	242 088	111 324
Ikke avdelings-fordelt	-6 071	0	0
Overført til/fra egenkapital	-74 859	-145 522	4 539
Sum annen egenkapital	298 797	96 566	115 863

Andel av egenkapital 1.1	58,45 %	18,89 %	22,66 %
---------------------------------	----------------	----------------	----------------

Registreringsblankett
ved ordinært årsmøte 14.05.2025 i
Brødfabrikken Garasjesameie

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.

Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, må både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Garasjeplassnr:

I årsmøtet har andelshaverne stemmerett i hht sameierbrøken. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT
ved ordinært sameiermøte i
Brødfabrikken Garasjesameie

Garasjeplasseier/sameier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie 14.05.2025

.....
Garasjeplasseiers signatur

.....
(Dato)

Til seksjonseierne i Sameiet Brødfabrikken – 2025

Velkommen til årsmøte, onsdag 14.05.2025 kl. 18.00 i Sinsen kirke.



Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Brødfabrikken det kommende året. Videre skal det stemmes over saker som kan få stor påvirkning på din privatøkonomi.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hvem kan stemme?

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

En eventuell fullmaktsblankett leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken
Avholdes i Sinsen kirke onsdag 14.mai 2025 kl. 18.00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024

Saker til behandling begrenses i utgangspunktet til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte, og innkomne forslag til årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT og ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelsen til styret foreslås til kr. 300.000. Dette fremkommer av budsjett 2025.

4. Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

- A. Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,
- B. Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.
- C. Stemme for Godtgjørelse til styret
- D. Stemme for navneendring til *Brødfabrikken driftssameie og garasje* og endrer vedtektene i hht navneskifte».
- E. Stemme for Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass
- F. Stemme for Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn
- G. 1. Stemme for at MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasje plassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasje plassene.
- 2. Stemme for at MC plassene betaler lik felleskostnad som parkerings plassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling.
- 3. Stemme for at Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.
- 4. Stemme for at MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling

5. Stemme for at Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

H. Stemme for at Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

I. Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J. Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 eller flere styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

Valg av 1 eller flere varamedlemmer for 1 år

7. VALG AV VALGKOMITE

Oslo, 5. mai 2025
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Sak 1 Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:

- a) møteleder Adv. Erlend Glad fra Solibo
- b) godkjenning av de stemmeberettigede
- c) til å føre protokoll:
protokollvitne:
- d) godkjenning av møteinnkallingen

Sak 2 Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

- a) Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
- b) Årets resultat overføres til egenkapital med avdelingsavregning.

Sak 3 Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Styrets innstilling

Styret følger opp daglig drift og beredskap. Vaktmestertjenesten er bare til stede noen timer hver tirsdag formiddag. Resten av tiden er det styremedlemmer som passer på, og drifter sameiet.

Rutiner og systemer er på plass, og man er nå inne i vedlikeholdsperiode for sameiet.

Det har vært veldig mye arbeid i tilknytning til

- 2 ekstraordinære årsmøter
- Skifte av forretningsfører til Solibo
- Avregninger mellom garasjesameiet og boligsameiene, og avdelingsregnskap for næringsdel.
- Skifte av målere, installasjon og overgang til EcoGuard fra Ista
- Sak med vanninntrengning i Lørenvangen 1 og andre saker

Styret foreslår med bakgrunn i ovennevnte arbeid at styregodtgjørelsen, kr. 300.000, som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

Sak 4 Styret gis fullmakt til å stemme i årsmøtet til Brødfabrikken Garasjesameie

A) Stemme for godkjenning av konstituering, årsrapport, årsregnskap,

B) Stemme for å overføre årets resultat til egenkapital inkl avdelingsavregning.

C) Stemme for Godtgjørelse til styret i Brødfabrikken Garasjesameie

D) Navneendring til «Brødfabrikken driftssameie og garasje»

Forslagstiller: garasjestyret

Brødfabrikken Garasjesameiet eier alt under bakken i boligprosjektet Brødfabrikken. Boligsameiene eier bare trappehuset/heisene.

Brødfabrikken Garasjesameie består av både garasje for 98 garasjeplasser og all infrastruktur for Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53. Det er infrastruktur for vann, fjernvarme, strøm og brannredningsutstyr.

Det er tekniske rom for el-inntak og el-tavler, sprinklerrom for både inntak av vann og fjernvarme, fordelingsrør til all vann- og fjernvarme, sprinkler- og vanntåkeanlegg, ventilasjonssystemet og opplegg for snøsmelteanlegget.

En stor del av boligsameienes kostnader kommer fra garasjesameiet.

Dette medfører at mye av arbeid som utføres av sameiets vaktmester/driftsselskap og garasjesameiets styre ikke reflekteres i navnet Brødfabrikken Garasjesameie.

Navnet Brødfabrikken driftssameie og garasje vil reflektere innholdet i sameiet.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å støtte forslaget om navneendring av garasjesameiet.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for navneendring i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

E) Endring vedtekter §3-6 Utleie av p-plass

Forslagstiller: garasjestyret

Det er svært mangelfull rapportering til styret/forretningsfører om endring av utleie-/utlånforhold av p-plasser. Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over kontaklinformasjon til alle som har leie-/låneforhold og tilgang til garasjen.

Arbeidet med å følge opp leietakere må ligge på utleier og ikke på styret/forretningsfører. Styret foreslår derfor tilleggspunkter i vedtektene.

3-6 Utleie av p-plass

(1) Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i og utenfor eierseksjonssameiene. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig for å utlevere kontaklinformasjon og leiekontrakt fra leietaker/låntaker til Brødfabrikken Garasjesameie.
- Ved utleie til andre utenfor eierseksjonssameiene, gis det kun tilgang til å registrere maksimum to stk. telefonnummer til bruk på GSM-key for garasjeporten per ideell andel.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

- All administrasjon av utleie skal besørges av utleier. Dette gjelder eventuelt bruk og fakturering av elbil-lader og videreformidling av all informasjon fra styrene vedrørende aktiviteter som berører garasjen og eller innkjøring til garasjen i god tid. Spesielt gjelder dette i de tilfeller biler ikke kan være parkert i garasjen i forbindelse med garasjevask og liknende.
- Ved opphør av utleie/utlån skal utleier straks informere styret om dette og gi informasjon som gjør at adgang til garasjen kan stoppes for denne leietageren.

F) Endring av vedtekter §3-7 Strøm og ladestasjon til batteridreven motorvogn

Forslagstiller: styret

§3-7 har bare omhandlet batteridrevet motorvogn. Styret mener at dette bør utvides og spesifiseres i tråd med teknologisk utvikling.

3-7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, jf. pkt. (2) og (3) under
- (2) Sameiet har videreført konsept for ladning av batteridrevne motorvogner utarbeidet av utbygger, samt at sameiet har fastsatt egne retningslinjer for montering av ladestasjoner for å få et fremtidsrettet-, driftssikkert- og helhetlig anlegg.
- (3) Sameiere som ønsker å få etablert ladestasjon på sin plass må søke styret om det. Styret har bestemt hvilken type ladestasjon og hvilken installatør som kan installere dette.
Kostnader til etablering av ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å stemme for vedtektsendringer

3 – 7 Strøm og ladestasjon for batteridreven motorvogn, MC, elsykkel o.l.

- (1) Ideell andel-eier med rett til p-plass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre det gjelder ladestasjon for ladning av batteridreven motorvogn, **elsykkel, elektrisk sparkesykkel, elektrisk rullestol, MC og vedlikeholdslading av MC-batterier eller liknende** jf. pkt. (2) og (3) **og (4)** under.

- 4 Når sameiet tilbyr lading av MC, elsykkel og elektrisk sparkesykkel o.l. via 220 V på dedikerte punkter i garasjen, skal disse kun benyttes til slik lading. Styret administrerer bruken og beslutter kostnaden for bruk av disse strømuttakene som skal belastes brukeren.**

G) MC plassene skal regnes med i eierandel på samme måte som garasje plasser og skal betale lik felleskostnad, og eventuelt å skulle bidra i betongrehabiliteringen av garasjen

Forslagsstiller; Arve Bent Ræg, Lørenveien 55b, H0701

Krav til flertall: 2/3 flertall

§7-8 d Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Krav til flertall

§7-10 Beslutninger som krever enighet fra andel/ideell andel-eiere det gjelder

- (1) Følgende beslutninger krever vanlig flertall fra *de sameiere det gjelder*:

- b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5

Det er på høy tid at MC plassene blir behandlet likt som garasjeplassene i forhold til sameiebrøk eierandel og at alle MC plasser betaler lik felleskostnad. Det er ingen grunn til å forskjellsbehandles i forhold til garasjeplassene selv om det er sameie brødfabrikken som eier disse.

Det er heller ingen grunn til at noen skal få lavere felleskostnad på disse. Evt innskudd som kan dokumenteres betales tilbake til dem som har satt inn innskudd. Gjelder dem som i dag har lavere felleskostnad på 150kr pr mnd. De andre betaler i dag 300kr pr mnd. Alle MC plassene bør behandles likt å betale det samme som garasjeplassene.

MC plassene burde ha vært med å betale på garasjevedlikeholdet.

Utleie av MC plassene styres og administreres i dag av styret i garasjesameiet. For å få dette mest rettferdig bør styret legge frem en ny måte å gjøre dette på som skaper mest mulig likebehandling med garasjeplassene.

Forslag til vedtak fra Arve Ræg

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan disse administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og

hvordan MC plassene kan behandles på lik linje som garasje plassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasje plassene. Altså likebehandling

Juridisk vurdering

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader. Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til MC-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Leietakere av disse ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser har ikke noe direkte sameieforhold med verken garasjesameiet eller boligsameiet. Ved utleie vil det være naturlig at eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser viderefakturerer hele eller deler av de løpende felleskostnadene som boligsameiet er forpliktet til å dekke. En slik andel felleskostnader vil normalt inngå som en del av den leien som eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser krever fra leietaker.

Ekstraordinære kostnader med for eksempel vedlikehold av garasjesameiet, slik som er tilfellet i den foreliggende sak, er det imidlertid ingen automatikk i at en leietaker av en MC-plass må legge ut for. Slike ekstraordinære kostnader er det eieren av de ideelle andelene med tilhørende bruksrett til én eller flere MC-plasser som er ansvarlig for.

I fortsettelsen av at boligsameiet har måttet legge ut store summer for vedlikehold av sine plasser i garasjesameiet, kan det være naturlig at sameiet øker leien på de plassene de leier ut. Om og hvor mye som er mulig å ta i ekstra leie, vil imidlertid også bero på leieavtalen som er inngått med leietakerne.

Etter det ovennevnte er det ikke mulig å presse leietakere av MC-plassene til å direkte dekke ekstraordinære kostnader til vedlikehold av garasjesameiet.

Styrets vurdering

Garasjesameiet har i dag 10 små-plasser (MC/FUS-vogner/HC-sykkler m.m.) til utleie. En er leid ut til barnehagen, en er leid ut til HC-tråsykkle, og seks er leid ut til MC/scootere. Alle leietakere inngår leieavtale med Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen videre administrering utover å inngå leieavtaler og å betale felleskostnader halvårlig, slik som garasjeplasseneierne.

Utgangspunktet etter garasjesameiets vedtekter (se vedlagt) punkt 5-1 er at det kun er de som eier ideelle andeler i garasjesameiet, som er ansvarlig for å dekke garasjesameiets kostnader.

Ettersom sameiet formelt eier de ideelle andelene som gir bruksrett til små-plassene, vil det være sameiet som er ansvarlig for tilsvarende andel felleskostnader i garasjesameiet.

Garasjeplassene er kjøpt av eierne. De er med i seksjoneringen av garasjesameiet. Hver plass tilsvarer 13/2585 andeler i garasjesameiet.

Garasjeplassene er omsettelige, dvs de kan selges og det er potensielt mange kjøpere.

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en ideell andel, jf. pkt (2) under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken/andelene.
Dette gjelder utgifter til blant annet:
- a) eiendomsforsikring, jf § 8, pkt. 8-3
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:
- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen **1274 /2585**
 - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268, **187/2585**
 - 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269, **1124/2585**
Til sammen 2585/2585

For små-plassene er det to stykker som er inkludert som bruksrett i kjøpekontrakten fra 2017/oppstart Brødfabrikken. De resterende plassene er det garasjesameiet som leier ut til interesserte. Små-plassene er IKKE lett omsettelig.

Små-plassene er ca $\frac{1}{4}$ av arealet i forhold til garasjeplasseene, men størrelsen varierer.

Dersom små-plassene skal tas inn som andeler, må hele garasjesameiet reseksjoneres. Dvs at garasjeplassseierens andel i garasjedelen justeres litt ned på grunn av at små-plassene også skal ha en %-vis andel. Andelene er beregnet ut fra kvm f.eks. 12,73 andeler til bilplasser og 3,25 til små-plasser.

Ved utregning av hvor mye disse 8 plassene utgjør av totalen, blir det netto reduksjon per bilplass med kr 677 og innbetaling av kr 8 298 per småplass. Se beregning.

	Biler	Små-plasser	
Antall plasser	98	8	
Andeler	13	3,25	=13/4
Totalt andeler	1274	26,00	
Restandeler biler	1248		
Nye andel per plass	12,73	3,25	
Ny kostnad	32 513	8 298	33190
Spare per bilplass	677		

Reseksjonering vil eventuelt medfører kostnader til

Type kostnad	Antatt kostnad
Salær advokat	Kr 15-30.000
Gebyr kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen m.m.	Kr 15.000
Tinglysningsgebyr statens kartverk	Kr 545
Dokumentavgift	2,5% av eiendommens verdi på antatt 32 millioner. Dvs ca kr 1.000.000
Oppmålingsforretning?	?
m.m.	?
<i>Antatte kostnader er hentet fra hjemmesider til hhv Statens kartverk og advokatfirma som arbeider med seksjonering/reseksjonering.</i>	

Styret forstår ikke hva hensikten er med å reseksjonere garasjen for å innbefatte små-plassene. For å reseksjonere må hensikt være at noen skal kjøpe andelene/små-plassene. Styret ser ingen hensikt i å påføre sameiet denne store kostnaden for at bilplassseierne skal spare kr 677.

Det medfører at garasjesameiet må fortsette å leie ut plassene, og har brukt mye både tid og penger uten hensikt.

Eies små-plassene av andelseiere, kan ikke sameiet/styret disponere og omdisponere disse områdene etter behov. Vi mister fleksibilitet.

Små-plassene leies ut av styret ved inngåelse av leiekontrakter bortsett fra de to plassene som er bruksrett i inkl. i kjøpsavtalen. Dersom inngåtte avtaler med etableringsgebyr skal opphøre, blir det en kostnad for tilbakebetaling av innskudd på kr 10 000 som må indeksreguleres fra innbetalingstidspunktet og eventuelt beregne innskuddet/kostnaden for de som har avtalen med i sin kjøpskontrakt av 2017.

Dersom MC-plasser skal innlemmes i sameierbrøken må det tas hensyn til:

- Små-plasser er ikke lett omsettelig, kanskje ingen ønsker å eie en bruksrett/andel til små-plass
- MC har driftsåret fra april-oktober, dvs $\frac{1}{2}$ av bilens driftsår.
- MC har to hjul, og bruker ca $\frac{1}{4}$ av en bilplass, dvs mindre slitasje og tar f.eks. ikke med seg snø inn i garasje om vinteren, som må vannsuges.

MC er ofte en fritidsaktivitet i motsetning til bil som kjøres både på jobb o.l.; dvs at MC antas å slite mindre på porten gjennom året, som er en av de store kostnadene for driften i garasjesameiet.

Alle andelseiere av Brødfabrikken Garasjesameie har betalt sin andel av betongrehabiliteringen. Dette ble gjort i mars måned 2025 enten ved innbetaling av et engangsbetrag eller som andel i et lån som boligsameiene tok opp.

Ved eventuell reseksjonering av små-plassene, kan den nye andelsbrøken *ikke ha tilbakevirkende kraft*, slik at framtidige andelshavere av små-plasser skal ikke måtte betale inn en liten andel og garasjeplassiere skal få en liten tilbakebetaling av sin innbetalte andel.

Alle som betaler inn felleskostnader til garasjesameiet både garasjeplasser og små-plasser, er med på å dekke garasjesameiets kostnader for drift, vedlikehold og prosjekter.

Dersom leieprisen for små-plassene skal være lik for alle plassene, kan garasjesameiet ikke sette opp prisen til kr 350 (nåværende felleskostnad) for alle plassene. Sameiet må forholde seg til utleieavtalene som er inngått og de bygger på Husleieloven. Utleier kan kun kreve husleieøkning i samsvar med konsumprisindeksen en gang i året.

Likhet betyr da at alles felleskostnad må senkes til kr 150. Det medfører et tap for garasjesameiet på kr 7 800 i året.

Dersom små-plassene skal behandles på lik linje som garasjeplassene vedr felleskostnad, betyr det at de benytter ¼ av en garasjeplass og burde betale ¼ av felleskostnaden til en garasjeplass som p.t. er kr 300.- Det betyr kr 75 per måned. Da vil garasjesameiet tape kr 15 900 per år.

Garasjesameiet har inntekt på utleie av små-plassene på kr 24 600 istedenfor som i en del garasjesameier hvor MC 'ene står rundt i krokene uten å betale leie/felleskostnader. Stedene hvor vi har oppmerkede små-plasser kan ikke brukes til annen utleie.

Likhet ved å kreve betaling fra alle brukere av garasjen, betyr at også alle sykler, el-sykler, sparkesykler, scootere plassert på garasjeplasser o.l. som oppbevares i garasjen, må betale felleskostnader.

Forslag til vedtak fra garasjestyret:

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

Garasjestyrets anbefaling:

- 1) Nei, anbefaler ikke å ta små-plassene inn i sameierbrøken.
- 2) Nei, styret anbefaler ikke lik månedsleie for alle små-plassene
- 3) Nei, innlemming i sameierbrøken anbefales ikke, ref pkt 1).
Nei, lik felleskostnad anbefales ikke
- 4) Nei, for små-plass leietakere er allerede med på å betale for drift, garasjevedlikeholdet/prosjekter gjennom sine felleskostnader, regulert i vedtektene.
- 5) Nei, til at styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l.

Sak til lavstemming

Styret gis fullmakt til å stemme for

1) MC plassene tas inn som andeler i sameiebrøken og behandles likt som garasjeplassene. Sameiebrøk pr MC plass regnes ut på samme måte som garasjeplassene.

2) MC plassene betaler lik felleskostnad som parkeringsplassene. Sameiet leier ut plassene med månedsleie som er lik for alle plassene. Det vil si likebehandling

3) Styret legger frem hvordan MC-plassene administreres i dag og kommer med et nytt forslag på hvordan man kan innlemme MC plassene i sameiebrøken samt gjøre administreringen av utleie på og hvordan Mc plassene kan behandles på lik linje som garasjeplassene både med sameiebrøk og felleskostnad.

4) MC-plassene skal være med å betale garasjevedlikeholdet/prosjekter på samme måte som garasjeplassene. Altså likebehandling

5) Styret organiserer betalingssystem for alle sykler o.l. som parkeres i garasje til lik leiepris som små-plassene. Det vil si likebehandling.

H) Etablere sykkelvaskestasjon i garasjen.

Forslagstiller: styret i garasjesameiet

Sak om sykkelvask har vært oppe til avstemming på flere tidligere årsmøter. Årsmøtet 14. mai 2024 ga styret følgende oppdrag:

«Brødfabrikken Garasjesameie vil undersøke mulighetene for vaskeplass som en del av betongrehabiliteringen.»

Styret har innhentet vurderinger og fått tilbud om etablering av sykkelvaskestasjon. Det vil gjøres i sammenheng med betongrehabiliteringen, men monteres etter at selve dekket er ferdig lagt.

Plasseringen blir i garasjens lille del ved døren inn til Lørenveien 55c der hvor et av sykkelstativene er plassert. plassert.



01 - Etablering av sykkelvask

Oslo Entreprenørbedrift AS er forespurt av Brødfabrikken Garasjesameie i å komme med tilbud på etablering av sykkelvask i parkeringskjelleren.

Vi har vært på befaring på plassen for å se på den mest hensiktsmessige plasseringen av sykkelvask i forhold til vann- og avløp tilgang.

Det er tilbudt en komplett leveranse for etablering av sykkelvask.

Tilleggsutstyr med rampe og vegg er inkludert.

Løsning for håndtering av spillvann er tenkt med en pumpeløsning da vi ser dette som den mest hensiktsmessige løsningen.

Det må borres 2stk hull i betongvegg over brannør for gjennomføring av vann og avløp.

Etablering av sykkelvask		
Rørlegger	rs	1
Montering av sykkelvask, høy sidevegg+rampe		
Røropplegg		
Levering og montering av pumpe		
Kjerneborring, 2stk 50mm+branntetting	stk	2
Etablering av stikk til pumpe	stk	1
Oppfølging OSEB	t	1

Vi har gleden av å tilby beskrevet arbeid til kr. 187.368,- eks. mva.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å stemme for Det etableres sykkelvaskestasjon i hht spesifikasjoner og tilbud.

I) Stemme for foreslåtte eksterne styreleder.

J) Stemme for foreslåtte tillitsvalgte.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG

A) Evaluering av styrets håndtering av eksterne henvendelser og forslag til retningslinjer

Innsender: Petter Nybøle Lørenveien 55C, 0585 Oslo

I forbindelse med en sak jeg tok opp med styret om betongrehabiliteringsprosjektet, valgte styret å sende en henvendelse til min arbeidsgiver, Forsvaret, i stedet for å svare på min opprinnelige forespørsel. Dette skjedde uten at jeg først ble kontaktet for en avklaring.

Styret har i sin redegjørelse hevdet at henvendelsen til Forsvaret ikke var knyttet til rehabiliteringsprosjektet, men utelukkende til bruk av en mal med Forsvarets format. Likevel ble denne henvendelsen sendt i samme tidsrom som jeg stilte spørsmål om rehabiliteringsprosjektet, og jeg hadde ikke mottatt svar på min opprinnelige henvendelse.

Videre har styret uttalt at *"bruken av Forsvarets identitet er nå et forhold mellom deg og din arbeidsgiver."*

Dette viser at styret har søkt å eskalere saken ut av sameiets rammer, fremfor å håndtere den internt.

Styrets beslutning om å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver uten først å ha forsøkt direkte dialog, og uten at det foreligger en rettslig forpliktelse til å gjøre det, reiser prinsipielle spørsmål om forholdsmessighet og styrets mandat. Dette er en problemstilling som bør behandles av årsmøtet.

Jeg ber om at dette forslaget settes opp som en egen sak på årsmøtet og at det gis anledning til en kort diskusjon før vedtak fattes.

Forslag til vedtak

For å unngå lignende situasjoner i fremtiden foreslår jeg at årsmøtet vedtar følgende retningslinjer for styrets håndtering av eksterne henvendelser:

1. **Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først** før en sak eskaleres til eksterne instanser.
2. **Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres**, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.
3. **Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører**, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

Styrets fremstilling:

Styret mottok brev fra Forsvarets operative hovedkvarter hvor seksjonseier er avsender. Brevet gjelder anmodning om umiddelbart ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie. Avsender var Brødfabrikken beboerorganisasjon ved Petter Nybøle og Rune Johansen.

Vedlegg 1)

Brevet hadde tydelig påskrift at det kunne offentliggjøres, på hver side i dokumentet.

Vedlegg 2)

Styret v/styreleder Trine Skarvang sendte en forespørsel til kontakt@forsvaret.no hvor vi undres over bruken av forsvarets offisielle brevark. Brevet angir også avsenders grad og militær kontaklinformasjon og stasjonering/tilhørighet.

Vedlegg 3)

Forsvaret svarte ved å oppfatte dette som en varslings sak og oversender brevet til Forsvarets Jurist.

De vedlegger utdrag av lovverket §165 Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel m.v.

Vedlegg 4)

Sameiet mottok etter det nok et svar fra Forsvarets Varlingskanal, om at FSVE har registret henvendelsen med saksnummer 56166 og saken er håndtert.

Vedlegg 5)

Styret anså etter dette at de hadde fått svar på sin undring, og gikk videre i arbeidet med betongrehabiliteringen.

Anmodningen om ekstraordinært årsmøte ble avslått på det formelle grunnlaget at vedtektene krever at minst 10 % av seksjonseierne står bak en slik anmodning, og det var bare Petter Nybøle og Rune Johansen som var kjente medlemmer av boboerorganisasjonen. På grunn av avslaget gikk Nybøle/Johansen til underskriftskampanje for å innhente nok seksjonseiere til å kunne kreve ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg 1)

		FORSVARET Forsvarets operative hovedkvarter		1 av 4	
Vår saksbehandler MAJ Petter Nybøle, MIL: pnbybole@mil.no CIV: pybole@gmail.com [Redacted]		Vår dato 22.01.2025		Vår referanse Dokumentet er skrevet privatrettslig og har derfor ikke referansenummer fra Forsvaret	
[Redacted]		Tidligere dato		Tidligere referanse	
Kopi til Styret v/ Brødfabrikken Garasjesameie Styret v/ Sameiet Brødfabrikken Styret v/ Sameiet Lørenveien 53					
Anmodning om umiddelbart ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie					

Vedlegg 2)

KAN OFFENTLIGGJØRES iht. Sikkerhetsdirektivet pkt. 4.2

Vedlegg 3)

16.03.2025, 12:42

E-post – styret@brodfabrikken.no

Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

Brødfabrikken Styret

to 23.01.2025 17:00

Til: kontakt@forsvaret.no <kontakt@forsvaret.no>;

Kopi: garasje@brodfabrikken.no <garasje@brodfabrikken.no>;

1 vedlegg (1 MB)

GARASJEN2025.pdf;

Hei

Vi har i dag mottatt et brev fra dere på deres offisielle brevark Forvaret, Forsvarets operative hovedkvarter, som dreier seg om vårt private boligsameiet i Oslo.

Vi synes dette er veldig underlig og om det faktisk er tillatt.

Ønsker en tilbakemelding på denne bruken.

Vedlegger mottatte brev.

Vennlig hilsen

Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang

styreleder

Vedlegg 4)

Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

kontakt@forsvaret.no>

(#29928425): Brev fra Forsvaret til privat boligsameie?

Forsvarets Kontaktsenter

24. jan., 07:53

Takk for varsling.

Jeg varsler Forsvars Jurist.

§ 165. Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel mv,

Med bot eller fengsel inntil 6 måneder straffes den som

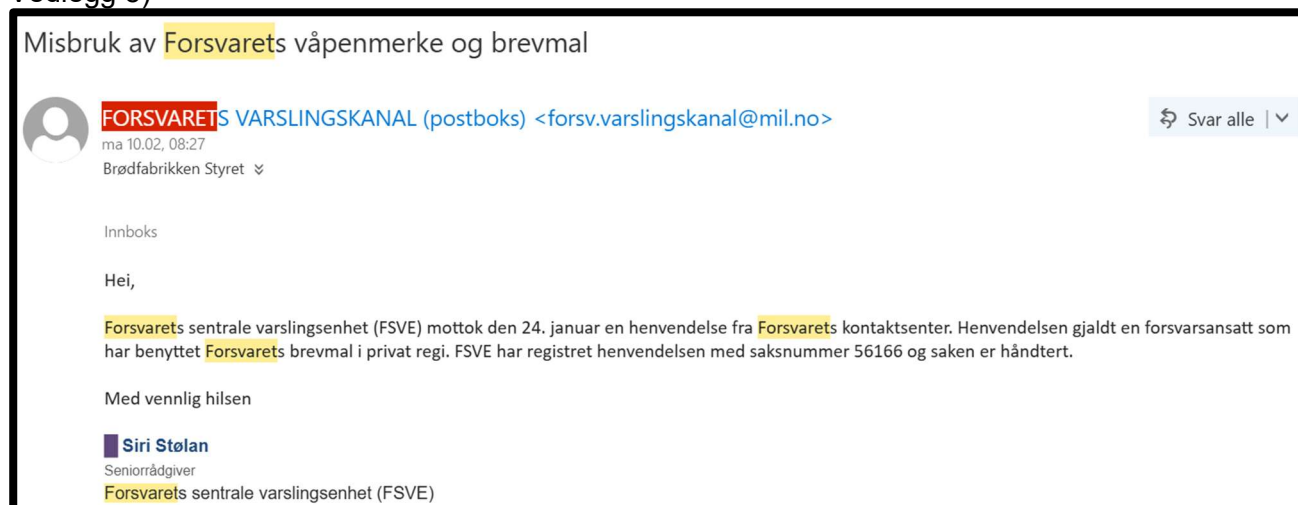
- a. ved uhjemlet bruk av uniform eller på annen måte offentlig utgir seg for å ha offentlig myndighet på en slik måte at det er egnet til å skape uønsket uro eller svekke tilliten til den offentlige myndigheten,
- b. uhjemlet bruker et norsk eller utenlandsk offentlig våpen, merke eller segl eller noe som lett kan forveksles med slike, eller
- c. uhjemlet offentlig eller i rettsstridig øyemed bruker norsk eller utenlandsk offentlig tittel.

Mvh.

Håvard

Kontaktsenteret

Vedlegg 5)

**Juridisk vurdering:**

Styret har innhentet juridisk vurdering av forslagene fordi dette vil regulere styrets mandat regulert i Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke beslutte noe som er i strid med lovverket. Loven trumfer sameiets vedtekter,

Det følger av eierseksjonsloven § 57

§ 57. Styrets oppgaver

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

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrets beslutningsmyndighet må avgrenses til at beslutninger må være i samsvar med lov, vedtekter eller beslutninger på årsmøtet. Styret har den samme kompetansen som et vanlig flertall på årsmøtet. Beslutninger som krever kvalifisert flertall på årsmøtet, kan ikke tas av styret, se § 58 første ledd og § 49 annet ledd.

Årsmøtet vil også kunne treffe beslutninger som innskrenker styrets handlefrihet. Styret har plikt til å følge lovlige pålegg fra årsmøtet. Mener styret at et pålegg fra årsmøtet er ulovlig eller uhensiktsmessig, kan styret vurdere å fratre dersom årsmøtet velger å fastholde vedtaket, se § 55 siste ledd og tolkningsuttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet TUDEP-2023-5703. Har årsmøtet fattet en ulovlig vedtektsendring, kan styret ikke se bort fra vedtektsendringen eller «fjerne» endringen i vedtektene. Vedtektene må rettes opp med et nytt vedtak på årsmøtet, og styret vil måtte ta initiativ til at vedtektene endres igjen.

Utgangspunktet etter det ovennevnte er at årsmøtet kan fatte beslutninger som i praksis legger rammer eller føringer for hvordan styret skal utføre sitt arbeid. Slike rammer eller føringer må imidlertid ikke være i strid med eierseksjonslovens bestemmelser eller det aktuelle sameiets vedtekter.

Det oppstilles her en rekke bestemmelser rundt styrets håndtering og fremgangsmåte i forbindelse med eksterne henvendelser. Som et generelt utgangspunkt, oppfatter undertegnede at det er uheldig å legge for mange føringer på hvordan styret utfører sitt arbeid og ivaretar sitt ansvar etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Første punkt i forslaget synes egentlig relativt uproblematisk, da det er vanlig og helt naturlig at styret fører en direkte dialog med den som saken eller henvendelsen gjelder.

Andre punkt fremstår imidlertid mer problematisk, da man ikke kan legge opp til en fast praksis at samtlige henvendelser fra styret til eksterne parter protokollføres. Undertegnede forstår den foreslåtte ordlyden slik at all ekstern kommunikasjon i praksis må bygge på et styrevedtak som er protokollført. Den foreslåtte ordlyden vil i så fall ramme all løpende korrespondanse med sameiets eksisterende eller potensielle leverandører, herunder all korrespondanse mellom styret og sameiets forretningsfører. Dette er åpenbart ikke gjennomførbart i praksis. Løsningen er ikke i tråd med eierseksjonsloven § 56 femte ledd, som kun fastslår at «*styret skal føre protokoll fra styremøtene.*»

Videre er det også svært upraktisk at styre i forbindelse med hver eneste eksterne kommunikasjon skal begrunne hvorfor den aktuelle saken ligger innenfor styrets mandat. Det er klart etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58 at styrets mandat og beslutningsmyndighet er svært vid. Det følger av eierseksjonsloven § 58 første ledd at

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

Med andre ord er det rettslige utgangspunktet at styret kan fatte beslutning i alle saker som ikke positivt må vedtas med kvalifisert flertall på årsmøte i sameiet. Loven setter med dette klare rammer for styrets mandat, og det er derfor som det klare utgangspunkt opplagt hvilke saker styret må innhente godkjenning fra årsmøtet på.

Tredje punkt fremstår rettet mot den aktuelle situasjonen der seksjonseier har benyttet Forsvarets brevark i forbindelse med et personlig brev (som seksjonseier) til sameiets styre. Denne situasjonen er svært uvanlig og undertegnede ser ikke noe behov for å vedta en slik bestemmelse. Når det er sagt, så kan det argumenteres for at styret i det foreliggende tilfellet faktisk hadde en «rettslig forpliktelse» til å ta kontakt med Forsvaret ettersom urettmessig bruk av Forsvarets brevark er straffbart. Normalt er det verken relevant eller hensiktsmessig å blande seksjonseiers arbeidsgiver inn i en sak som gjelder forholdet mellom sameiet og den aktuelle seksjonseieren.

Styrets vurdering:

Styret har arbeidet for sameiet i tråd med sin fullmakt og sitt ansvar, som valgte tillitsmenn i hht Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette er styrets rettslige forpliktelser.

Det er seksjonseier selv om har brakt sin arbeidsgiver Forsvaret, inn i saksbehandlingen i vårt sameie, ved å sende brev på Forsvarets brevark, og ikke motsatt. Bruken av bl.a. Forsvarets brevark er ikke bare en intern retningslinje i Forsvaret, men også regulert i **straffeloven § 165**, som sier følgende:

§ 165. Misbruk av offentlig uniform, kjennetegn eller tittel mv.

Det er flere beboere som har henvendt seg til styret og sagt at dersom styret ikke hadde tatt kontakt med forsvaret vedr bruken av forsvarets brevark, hadde de opplevd det som sitt ansvar å varsle forsvaret. Det er riktig å si ifra om slikt.

Styret mener at disse forslag til retningslinjer begrenser og i praksis umuliggjør arbeidet i styret og er helt unødvendig. De vil være i strid med det ansvar og fullmakt styret blir valgt til og har i hht lovverket. Det er Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter som regulerer oppgaver fordelt mellom årsmøtet og styret. Dersom dette i så fall skal vedtas, må det gå veien om vedtektsendringer i sameiet, og vedtektsendringer krever 2/3-flertall.

Dette vil også frata styret lovpålagte oppgaver og styret blir fratatt sitt mandat.

Det vil igjen si at årsmøtet må inn på driftsnivå i sameiet, holde møter månedlig og vedta hva styret skal gjøre. Disse vedtakene blir *lovpålagte* oppgaver, altså styret har *rettslig forpliktelse* til å utføre dem.

Ad. Nr. 1:

Dette er normal saksbehandling. Denne situasjonen er slett ikke normal, at styret får et brev fra Forsvaret.

Ad. Nr. 2:

Styret har vanligvis et styremøte i måneden, normalt 10 i året. Foreslåtte retningslinje nr 2. vil vanskeliggjøre og hindre arbeidet til styret mellom hvert møte, og forsinke saksbehandlingen. Styret protokollfører saker og beslutninger, ikke drifts- og saksbehandlingen av saker.

Ad. Nr. 3:

Forslagstiller krever at det foreligger en klar **rettslig forpliktelse** til å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører.

Rettslig forpliktelse betyr at styret etter loven er pålagt å gjøre noe, altså at det finnes en regel i lovverket som sier at styret MÅ utføre noe. Styret har også *rettslig forpliktelse* til å utføre vedtak som gjøres av sameiets årsmøte.

Styret opplever at dette er språket, saksgang og arbeidsinstruksen innen forsvarret (det offentlige), som forslagstiller kommer fra, og har slett ikke noe å gjøre med driften av et sameie som arbeider under Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Normalt sett har styret aldri behov for å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver. Vi tror ikke det har skjedd i sameiets 8 års eksistens. Det er forslagsstiller som selv trakk inn sin arbeidsgiver. Andre eksterne aktører er alle sameiets forskjellige leverandører og kontakter. Det er ALDRI noen *rettslig forpliktelse* til å kontakte noen av dem. *Konsekvensen blir ingen drift og vedlikehold av sameiet.*

Styrets innstilling:

- 1) Nei, forslaget avvises
- 2) Nei, forslaget avvises
- 3) Nei, forslaget avvises

Forslag til vedtak

1. **Styret skal alltid forsøke direkte dialog med berørte parter først** før en sak eskaleres til eksterne instanser.
2. **Enhver henvendelse fra styret til eksterne parter skal protokollføres**, inkludert begrunnelsen for hvorfor saken ligger innenfor styrets mandat.
3. **Styret skal avstå fra å kontakte en seksjonseiers arbeidsgiver eller andre eksterne aktører**, med mindre det foreligger en klar rettslig forpliktelse til å gjøre det.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styrene for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameiet sendte 02.02.2025 ut informasjon om ordinært årsmøte 14. mai 2025. Vedlegg til den informasjon var oversikt over dagens styresammensetning, og hvem som er på valg.

Vi i valgkomiteen hadde møte med styrene 17.02.25.

Vi fikk da en bekreftelse på hvem som var på valg, ville ta gjenvalg, og ønsket å fortsette 1 år til, og hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å fortsette med.

Valgkomiteen fikk tilsendt en beboerliste før vi startet spørreundersøkelsen.

De seksjonene med eieradresse utenfor sameiet, hoppet vi over denne i spørreundersøkelsen, for vi tror det betyr utleieboliger. Dette er årsak til at styreleder Trine kunne sende videre status fra valgkomiteen, om at det er 40 seksjoner som vi tror er uteieboliger.

Valgkomiteen startet spørreundersøkelsen i uke 9: 24.02.25 og avsluttet spørreundersøkelsen i uke 17: 24.03.25.

Det ble da klart at å finne en intern Styreleder var umulig.

Vi henvendte oss til 3 aktuelle eksterne styreledere, samt la sameiet inn i databasen for styreledere, som vår forretningsfører Solibo er tilknyttet.

Vi valgte å gå for Siviløkonom Eivind Schackt, i firma ESC Eiendom AS.

Eivind Schackt er godt kjent i området ved at han er styreleder i flere av bolig/garasjesameier her på Løren. Vi innhentet referanser som var gode, og vår nåværende styreleder hadde kontakt med ham og fikk veldig godt inntrykk, fikk tips om entreprenører som han benytter og er gode å bruke m.m.

Vi valgte også ut fra totalkostnaden vi tror Eivind Schackt vil medføre for sameiet, som virker noe lavere enn alternative eksterne styreledere, og totalbelastningen og arbeidskapasiteten til de respektive tilbyderne av sine tjenester.

Det er viktig at vår nye eksterne styreleder har tid til å betjene sameiene våre.

Eivind Schackt vil inngå en oppdragsavtale for et år fra mai 2025 til kr 40.000 per kvartal for Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie. Oppgaver utover hovedoppgaver honoreres på timebasis. Eivind Schackt påpeker at han tidligere ikke har fakturerer sameiene for ekstraoppgaver, noe en annen styreleder bekreftet da vi innhentet referanser.

Oppgavene blir følgende:

§ 2 AVTALENS HOVEDOPPGAVER

Oppdragstaker påtar seg følgende oppgaver som inngår:

Styremøte:

- Forberede saker til styremøter
- Innkalle til styremøter
- Avholde og lede styremøter
- Føre referat fra styremøter
- Fremstå utad på vegne av sameiet.

Årsmøte:

- Forberede saker til årsmøtet
- Utarbeide årsmøteinncalling i samarbeid med forretningsfører
- Skrive styrets årsberetning
- Lede årsmøtet

Styrearbeid:

- Oppfølging av løpende saker.
- Saksbehandling/kontakt med sameierne
- Foreta bilagsgodkjenning i henhold til styrets instruks og mandater
- Bistå styret og forretningsfører med god økonomistyring og utarbeidelse av budsjett
- Følge opp sameiets løpende avtaler og reforhandle når nødvendig
- Planlegge og følge opp løpende vedlikehold av sameiets eiendom
- Oppmøte ifm. møter, befaringer, og foreta bestillinger etc.
- Følge opp løpende med vaktmester
- Bistå selger/megler i forbindelse med eierskifte
- Følge opp sameiets forsikringssaker
- Ivareta styret og sameiets HMS ansvar
- Gjennomføre styre- og årsmøtevedtak

§ 3 AVTALENS TILLEGGSPPGAVER

Oppgaver utover det som inngår i en normal saksbehandling iht § 2 honoreres på timebasis. Dette kan være oppdrag knyttet til større styre- og årsmøtevedtak, større forsikringssaker, spesifikke prosjekt, tvister, nabovarsler, byggesaker, anbudsinnhenting, etc.

Før slikt arbeid igangsettes skal det avtales og godkjennes av styret.

Styrets vurdering

Styret i sameiet støtter valgkomiteens innstilling på ekstern styreleder. Vi har en veldig kompleks samdrift mellom boligsameiene og garasjesameiet, og det er mange oppgaver å ivareta, avregne og følge opp.

Styrene har sagt opp avtalen med nåværende vaktmester og holder på med å innhente tilbud på driftsavtaler med vaktmester-bedrifter. Det er veldig mange driftsoppgaver som styrene har måttet ivareta på dag til dag basis som bør over på kjøpte tjenester.

Styrene tror sameiet må regne med en kostnad for en del timebaserte oppgaver, som tidligere styreleder/medlemmer har utført, som egentlig er utenfor hovedoppgavene til et styre/styreleder.

Styrets anbefaling

Styret støtter valgkomiteen forslag.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A)	Som styreleder foreslås: Eivind Schackt, Bygdønesveien 26, 0286 Oslo, ekstern styreleder.	1 år
B)	Som styremedlem foreslås: Tore Myhrvold, Lørenveien 55 B Per Ingar Hofaker Kaarud, Lørenvangen 5	Ikke på valg 1 år
C)	Som varemedlem forslås: Jelica Grande, Lørenveien 55 A Trine Skarvang, Lørenvangen 5	1 år 1 år

6. VALG AV TILLITSVALGTE

D)	Som medlemmer til valgkomiteen forslås:	
----	---	--

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Arben Shabani	Lørenveien 55 A
Styremedlem	Håvard Andreas Vibeto	Lørenvangen 1
Styremedlem	Tore Myhrvold	Lørenveien 55 B
Varamedlem	Jacob William von Sneidern	Lørenvangen 5
Varamedlem	Synne Kristine Årekol	Lørenvangen 5, trukket seg.

Valgkomiteen

Merete Haagenrud	Lørenvangen 1
Sissel Orstein Wiik	Lørenvangen 1

Styrets medlemmer består i dag av tre menn og én kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse, og ønsker flere kvinner velkomne inn i styreverv. Styret håper for neste periode at det er flere kvinner som har interesse for, og kunne tenke seg, å delta i styrearbeidet, og gjennom dette melder sin interesse til valgkomiteen.

Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken

Sameiet består av 123 seksjoner.

Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Lørenvangen 1
Lørenvangen 5
Lørenveien 55 A, B, C
Lørenvangen 3 (næring)

Gårds- og bruksnummer:

124 269

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

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7.

Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie. I tillegg jobber Brødfabrikken Garasjesameie med Sameiet Lørenveien 53 (Baker Hansen-bygget), som også benytter garasje, boder og drift, som driftes av våre sameier. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Brødfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1.1. til 30.6 24, og deretter overgang til Solibo AS fra 1.7.2024, i henhold til kontrakter. Autorisert regnskapsfører Synne Fugleåsen, Solibo AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Solibo Home

Solibo er sameiet nye forretningsfører. De har beboerportalen Solibo Home for kommunikasjon med styret.

Innholdsfortegnelse

STYRETS ARBEID.....	23
Styrets aktivitet i perioden.....	23
Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024	23
Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025	23
Beboermøte	24
Betongrehabilitering i garasjen	24
Lån i DnB.....	24
Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park	24
Endring av felleskostnader	25
Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer	25
Informasjonskanaler	25
Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS	26
Forsikringsdekning – Rettshjelpsak	26
Inngåtte avtaler/kontrakter	26
Utført vedlikehold/arbeider.....	27
• Vask av fasaden og vinduene.....	27
Framtidig vedlikehold.....	27
Nye målere – EcoGuard	27
Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme.....	27
Energioptimalisering.....	27
Kabel-TV/fiber.....	28
Parkering Østlandske	28
Helse, miljø og sikkerhet – HMS.....	28
Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet	29
Innbrudd og forsøk på innbrudd.....	29
Vask - renhold	30
Skilt på postkasser	30
Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel	30
Overgang til Solibo – utfordringer og oppfølging	31
Fuktskade i Lørenvangen 1	31

Dugnad	32
Kurs	32
Underutvalg og komiteer.....	32
Naboklager	32
Forsikring.....	32
Energimerking	33

STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 2025.

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 4.5.2023 hatt 18 styremøter og ekstraordinære styremøter i forbindelse med både lån og ekstraordinære årsmøter, ett budsjett- og ett regnskapsmøte, flere arbeidsmøter og samarbeidsmøter, fire kvelder med åpent styrerom og behandlet mange saker. Mange nye og gamle saker behandles over lengre perioder, og dette spesielt ifm sakene mot utbygger BundeBygg AS, bytte av forretningsfører, Lørenveien, Oslo Kommune/Miljøetaten og Renovasjonsetaten etc.

Styret har benyttet Erlend Glad i Solibo i forbindelse med saker med seksjonseiere, betongrehabilitering i garasjen og ekstraordinære årsmøter, og Tine Klakegg i Deloitte til juridisk hjelp i forbindelse med både finansiering av betongrehabiliteringen i Brødfabrikken Garasjesameie og to ekstraordinære årsmøter, og Advokat Arild Skage og Petter Kavli Stensholt hos CMS Kluge Advokatfirma AS til juridisk hjelp i forbindelse med reklamasjonssaken overfor Bunde Bygg.

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom Solibo Home. Der legger styret ut nyheter som medføre e-post til alle seksjonseiere og leietakere, og der kan det være direkte meldingskontakt mellom seksjonseiere/beboere og styret.

Styret sender ut jevnlig statusinformasjon og nyhetsbrev om spesielle saker. Det er også mulig å kommunisere med styret via epost til styret@brodfabrikken.no og garasje@brodfabrikken.no (for Brødfabrikken Garasjesameie).

Ekstraordinært årsmøte 10.12.2024

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte for beslutning om både betongrehabilitering av garasjen og at sameiet skulle ta opp lån for å finansiere sin andel av kostnaden. Styret i garasjesameiet har fullmakt til nødvendig vedlikehold, men de valgte allikevel å løfte saken opp til beslutning på ekstraordinært årsmøte. Forut for det ekstraordinære årsmøtet ble det gjennomført et beboermøte med gjennomgang av betongrehabiliteringen.

Ekstraordinært årsmøte 26.2.2025

Det ble gjennomført ekstraordinært årsmøte på grunnlag av krav fra Brødfabrikken Beboerorganisasjon v/ Rune Johansen og Petter Nybøle. De hadde 32 signaturer. Saken var at de krevde omkamp på beslutningen om betongrehabilitering av garasjen, som hadde blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.12.2024.

Beboerorganisasjonen fremla en alternativ måte å rehabilitere betongen på. Det var med C-Betongtett, som er impregnering av betongen og ikke et vanntett belegg, i motsetning til Polyurea som styret hadde valgt.

I den sammenhengen fikk styret i garasjesameiet gjennomført en tredjeparts vurdering av alternativene for rehabilitering, hos Multiconsult AS v/Halvor Winsnes. De anbefalte ikke å påføre impregnering i garasjen.

Beboermøte

Beboermøtet ble avholdt før ekstraordinært årsmøte 10.12.2024. Hovedtema var betongrehabilitering i garasjen og finansiering ved låneopptak eller å betale ut sin andel av kapitalinnkallingen fra garasjesameiet.

Betongrehabilitering i garasjen

Brødfabrikken Garasjesameie har gjennomført betongrehabilitering ved å pigge opp og reparere skadet betong, laget hulkiler mellom gulv og vegger/søyler, avrettet garasjegulvet hvor det tidligere har dannet seg vanndammer, og lagt på Polyurea vanntett belegget. Det er også lagt hulkiler og infusjon i overgangen mellom rampe og gulv i nedkjøringen ved garasjeporten for å prøve å hindre at vann trenger opp.

Lån i DnB

Brødfabrikken Garasjesameiet hadde krev inn penger fra sine andelshavere, både Sameiet Brødfabrikken, Sameiet Lørenveien 53 og garasjeplassene, for å betale for hele betongrehabilitering med forarbeider, totalt kr 6.600.000.

Seksjonseierne hadde valget mellom å betale inn sin andel av beløpet med en gang innen 15. mars 2025, eller de kunne betale det via felleskostnader med renter og avdrag.

Sameiet tok opp lån i DnB på kr 3 008 947 med 7,15% flytende rente og 6 års nedbetalingstid.

Solibo håndterer innbetaling av renter og avdrag fra seksjonseierne i form av IN-light lån.

Boligsameiet kan ikke få IN-lån i banken på grunn av eierformen, boligsameie i motsetning til borettslag som har sikkerhet.

Bomiljø – trafikkforhold Lørenveien – Lørenvangen park

Lørenveien er ferdig oppgraderes til enveiskjøring fra øst mot vest, fra Økernveien til Lørenvangen. Det er etablert sykkelsti på begge sider og grønnstruktur mellom gående og sykkelstiene. Arbeidet ble ferdigstilt til sommeren 2024.

1. Veien har blitt veldig smal, så det er vanskelig å kjøre der både for å komme ned i garasjen og å komme forbi når biler parkeres på sidene delvis opp på fortauet, eller det står større biler i parkeringsfeltene.
2. Granittkantene fra veibanene og opp til avkjøring til garasjen er høy og steinene er skarpe, og innkjøringsåpningen er veldig smalt. Styret i garasjesameiet har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons. De har derfor lagt en pølse med asfalt på begge sider av innkjøringen slik at innkjøringsåpningen ble litt bredere.
3. Styret har vært i kontakt med Renovasjonsetaten mange ganger, for de benytter også denne innkjøringen ved avfallshenting. Etter befaringer og mange klager har alle sameiene langs Lørenveien og Renovasjonsetaten påvirket Bymiljøetaten til utvidelse av innkjøringsåpningene i Lørenveien slik at Bymiljøetaten skal av kantsteinene på hver side av innkjøringsåpningene med en stein på hver side.
4. Bymiljøetaten har ikke laget nedsenket innkjøringsfelt inn til vår tomt mellom Lørenveien 53 og 55. Styret i garasjesameiet har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons. Bymiljøetaten svarer at det ikke er tillatt å kjøre inne på vår tomt som er regulert til sykkelsti gjennom portalen og nedover til Økern. Garasjestyret har derfor lagt en pølse med asfalt ved innkjøringen slik at det er mulig for personbiler å kjøre inn der. Det er et problem at det ikke brøytes der om vinteren siden det ikke er en offisiell innkjøring.

Lørenvangen torg er omregulert og etablert mellom Lørenvangen 1-5 og Gregers kvartal fra Alnabanen til Lørenveien. Deler av området er regulert til ikke-tinglyst parsell for off. fortau og sykkelvei. Det betyr at det er Bymiljøetaten som er ansvarlig for drift bl.a. vinterdrift med snømåking, mens den øvrige delen driftes av Bydel Grünerløkka.

Gregers kvartal er også ferdig og innflyttet.

Det ble gjennomført befaring med AF/USBL (Gregers Kvartal) og Bymiljøetaten i september 2024 for overtagelse, men Bymiljøetaten var ikke fornøyd, slik at overtagelse ble utsatt. Det har medført at søppeldunkene som var montert, har vært dekket med plast for ikke å benyttes i hele

høst/vinter. Det har gående ikke brydd seg noe om og plassert både søppel og hundebærsjeposer på og rundt søppeldunkene. Det har vært utrolig mye søppel flytende rundt i området. Styret har sendt klage til Bymiljøetaten på dette.

Bymiljøetaten har satt opp to bomber inn til Lørenvangen torg ved Baker Hansen/Lørenveien.

1. Det har gjort at fortauet ble veldig bredt og fint. Det har medført at kunder til Baker Hansen setter fra seg bilene der når de skal inn å handel selv om det er forbudt å stoppe på fortau. Både styret og mange seksjonseiere har klaget til Bymiljøetaten på dette, men uten positiv respons.
Trafikkbetjenter sykler forbi flere ganger hver dag og ilegger bøter for feilparkering.
2. Bommene er låst med Oslo-nøkkelen. Styret har søkt Bymiljøetaten om å få sette inn vår egen systemnøkkel i tillegg, slik vi har i våre egne bomber, slik at vi kan åpne bommen ved bl.a. innflytting o.l. Det fikk vi avslag på, med den begrunnelse at det ikke er tillatt å kjøre inne på området.
Det medfører at vi ikke kan kjøre til Lørenvangen 1-5 uten å kjøre inn mellom Lørenveien 53-55. Alle seksjonseiere har nøkkel til våre egne bomber.

Endring av felleskostnader

Felleskostnadene ble økt fra 1.1.2025 med 3%. Fra mars måned ble den redusert med 10% på grunn av at vann- og avløpsavgift (VAV) til Oslo kommune ikke lenger inngår i felleskostnadene med ca kr 700.000 per år. Seksjonseierne betaler direkte sitt forbruket av både kaldt- og varmtvann og VAV er medtatt i prisen. Vannforbruket måles i de nye målerne fra EcoGuard. VAV er ikke lenger en a-konto innbetaling i felleskostnader med årlig avregning Istad. Månedlig forbruk kommer med på fakturaen to måneder etter forbruksmåneden.

Styret vurderer kontinuerlig den økonomiske situasjonen og eventuell endring av felleskostnader, sett opp imot offentlige avgifter, kostnadsutvikling og bygging av egenkapital.

Endringer av strømkostnadene tilbake til lavere nivå, eller om myndighetene innfører Norges-pris o.l. vil ikke påvirke felleskostnaden, for nå betaler hver enkelt seksjonseier for sitt virkelige forbruk av fjernvarme. Eventuell endring til ekstern styreleder og driftsselskap istedenfor dagens vaktmestertjeneste, vil øke de totale kostandene i sameiet.

Styrets rutiner for behandling av restanser/uoppgjorte fakturaer

Igjennom vår forretningsfører Solibo, har vi oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til inkasso for videre innkreving i henhold til lovverket.

Informasjonskanaler

Styret drifter og oppdaterer nettstedet <https://home.solibo.no/hp/brodfabrikken>. Sameiet eier domenet www.brodfabrikken.no og www.broedfabrikken.no, som automatisk videresender besøkende til Solibo-nettsiden. Her foregår all digital kommunikasjon med seksjonseiere og beboere, og all relevant informasjon om sameiet er tilgjengelig via denne plattformen.

Alle seksjonseiere har samtykket til digital kommunikasjon, og Solibo benyttes som hovedverktøy for publisering av dokumenter, meldinger og annen informasjon fra styret.

I tillegg har beboerne en uformell Facebook-gruppe – «Sameiet Brødfabrikken» – som brukes til intern koordinering og praktisk informasjon mellom beboerne.

Det har i perioder vært høy pågang av henvendelser til styret, spesielt knyttet til betongrehabilitering, fakturahåndtering gjennom Solibo, og utfordringer med vannmålersystemet

fra EcoGuard. Mange seksjonseiere har hatt spørsmål, tilbakemeldinger eller uttrykt frustrasjon knyttet til disse sakene.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp korrespondanse og forsøkt å besvare alle henvendelser så raskt som mulig. Likevel har det, grunnet stort press, dessverre forekommet tilfeller der svar har vært forsinket eller enkelte saker midlertidig har falt bort. Vi beklager dette og jobber kontinuerlig med å forbedre informasjonsflyten.

En utfordring har vært at styret i mange tilfeller har fungert som mellomledd mellom seksjonseiere og både Solibo og EcoGuard, i saker hvor det ideelt sett burde vært direkte kontakt. Dette har bidratt til økt arbeidsbelastning og til tider forsinket avklaringer. Styret vil se nærmere på hvordan denne kommunikasjonen kan forenkles i fremtiden, for eksempel ved bedre rutiner eller tydeligere ansvarsfordeling.

Reklamasjonssak – fasadeplater og oppfølging mot BundeBygg AS

Reklamasjonsarbeidet mot BundeBygg AS ble formelt avsluttet etter det ekstraordinære årsmøtet i 2023, hvor sameiet aksepterte tilbudet om fem års utvidet garanti på fasaden. Det vil derfor være nødvendig å gjennomføre en grundig vurdering av fasadens tilstand før garantitidens utløp, for å avdekke eventuelle ytterligere forringelser i reisverk, vegger og fasadeplater.

I løpet av 2024 har styret fortsatt arbeidet med å følge opp konkrete reklamasjoner, hovedsakelig knyttet til fasadeplater. En viktig milepæl i prosessen var befaringen 18. november 2024, hvor representanter fra styret, Bundebygg og Recover var til stede. Recover har i etterkant ferdigstilt de utbedringsarbeidene som ble avtalt på befaring i mars 2023. Disse arbeidene regnes nå som avsluttet.

Under befaringen 18. november var det imidlertid tydelig at Bundebygg ikke ønsket å vurdere nye skader eller mangler på fasadeplater som har oppstått etter den forrige avtalen. Dette gjelder særlig på Lørenveien 55A og 55B, hvor styret har observert flere plater i svært dårlig forfatning. Bundebygg forholdt seg kun til de platene som allerede var omfattet av avtalen med Recover, og ikke til øvrige skader. Dette innebærer at det nå må igangsettes en ny runde for å følge opp disse forholdene.

Situasjonen er særlig kritisk på Lørenveien 55A, hvor styret har vurdert at fire fasadeplater er i så dårlig stand at utbedring ikke kan vente. Av hensyn til sikkerhet og byggets tilstand har styret besluttet å selv leie inn entreprenør for å utbedre disse skadene snarest.

Selv om flere reklamasjonspunkter nå er utbedret, har prosessen vært utfordrende. Arbeidene fra Recover har til dels vært utført uten varsling, og uten hensyn til beboere – blant annet ved arbeid på søndager, uvarslet bruk av lift opp mot vinduer og verandaer, og blokkering av brann- og renovasjonsveier.

Styret vurderer fortløpende hvorvidt det er behov for ytterligere teknisk kvalitetssikring – eksempelvis via Sintef – for å sikre at arbeidene er i tråd med Cembris monteringsanvisninger og avtalte krav til kvalitet. Gjenværende punkter følges videre opp i samarbeid med CMS Kluge Advokatfirma.

Forsikringsdekning – Rettshjelpsak

Sameiet har benyttet forsikringen til flere glass-skader i sameiet. Styret har også meldt inn vanninntrengningen i Lørenvangen 1, 5. etg. Det er ikke avklart om dette er en forsikringssak.

Inngåtte avtaler/kontrakter

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lørenveien 53 inn

månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameie. Likviditeten for å betjene løpende drift anses å fremdeles være god etter de siste tiltakene utført med økning i felleskostnader.

Utført vedlikehold/arbeider

Boligsameiet har utført følgende vedlikehold:

- Vask av fasaden og vinduene
 - Opprydding av ubrukte sykler på stativene
 - Løftet dør til Lørenvangen 55c
 - Skiftet ut dørautomatikk i Lørenveien 55a
 - Skifte drivenhet i heisen i Lørenveien 55b
 - Festet løse fasadeplater som ikke var inklusiv i reklamasjonsavtalen med Bunde Bygg

Framtidig vedlikehold

Garasjesameiet har følgende vedlikeholdsbehov/planer:

- Skifte ut dør-automatikk
- Skifte ut brannslukningsutstyr i 2026 pga. forskriften tilsier alder 10 år
- Skifte drivenhet i heisene en til to heiser i året.

Nye målere – EcoGuard

I september ble det montert nye målere i alle seksjoner både for varmt-vann og varme. Det ble også satt inn målere for kaldtvannet. Forbruket av vann og varme blir nå fakturert månedlig. Inklusiv i prisen for vann er avgiften til Oslo kommune (VAV). Avgiften til Oslo kommune utgjør totalt ca kr 700 000 og har tidligere vært fordelt etter sameierbrøken gjennom felleskostnader. Nå blir det direkte belastet seksjonseierne etter forbruk. Dette er riktig i hht eierseksjonsloven.

Installasjon av nye målere ble gjennomført i september-oktober 2024. Det gikk ganske greit, og de fleste var hjemme eller hadde organisert tilgang til seksjonen. Takk fra styret!

I ettertid har det forekommet lekkasjer i noen av rør-i-rør skapene. EcoGuard har respondert raskt og utbedret lekkasjene. Det har vært noen rør/koblinger som har vært dårlige og måtte skiftes ut. Selve rørlegger/prosjektledelse hos EcoGuard har fungert godt. Det dukker fortsatt opp noen lekkasjer som blir utbedret.

Fakturering felleskostnader og forbruk vann- og varme

Felleskostnadene har blitt noe redusert, men det har kommet tre nye linjer på fakturaen; kaldtvann, varmtvann og fyring. Virkelig forbruk vann og fyring blir fakturert med forskyvning på to måneder. Forbruket i januar blir fakturert i mars måned osv. Forbruket faktureres etter 95% av gjennomsnittlig månedspris på strøm i hht regler fra myndighetene. Det betyr at totalen på fakturaen med felleskostnader og forbruk vann og varme vil variere fra måned til måned i hht strømprisen og eget forbruk. Derfor er det nå viktig med energiøkonomisering i seksjonene. Oslo kommune slår på fjernvarmen i oktober måned, så første faktura med fjernvarme blir desember måned. Deretter slås den av i april/mai, og siste faktura med fjernvarme blir juni/juli. I perioden juli-desember er det ikke forbruk av fjernvarme, og derfor betraktelig lavere fakturatotal.

Energiøkonomisering

I sammenheng med avregning vann- og varmeforbruk, viser det seg at det er mye hver enkelt seksjonseier kan gjøre for å bruke mindre fjernvarme.

1. Du kan installere radiatortermostat En radiatortermostat sparer deg for en del av penger, fordi den åpner og stenger for det varme vannet i radiatorene i takt med temperaturen. Kanskje halvere fjernvarmeregningen.
Da kan du legge inn varmestyring i løpet av døgnet og uken. Da slipper radiatoren å stå på hele døgnet.
2. Du kan sjekke innstillingene på ventilasjonen i din seksjon. Ta av dekslet og sjekk om

- ✓ Hva er innstillingen på gradene? Står den på 15 grader, så vil ikke luften fra lufteventilen oppe på veggen inn i rommet, bli varmet opp. Juster den til f.eks. 21 grader om vinteren. Det kan være greit å justere ned om sommeren.
- ✓ Står varmen ON/OFF på on? Dersom ikke, vil ventilasjonen sende inn kald luft – ca. 15 grader istedenfor ca. 21 grader. Det betyr mye kald luft som må varmes opp hele tiden.

Kabel-TV/fiber

Eksisterende avtale med Viken Fiber gikk ut i april 2025. Styret har hentet inn tilbud fra Telenor, GlobalConnect och prøvd å få med Telia som ikke gav tilbud.

En ny leverandør innebærer graving utenfor Brødfabrikken med tilkobling og installasjon til den nye leverandørens nett og installasjon i hver enkelt leilighet. Styret har derfor forhandlet fram en ny avtale med VikenFiber. Det nye avtalen medfører 50mbit raskere nett i standard pakken mot tidligere.

VikenFiber varslet om høyere månedsavgift som skulle opp til kr 449. Det har vi forhandlet ned til kr 399 i måneden. Alla beboere har fått sms med tilbud om ny tvboks fra VikenFiber. Hvilket man ikke har vært tvungen til å byte til. Det fungerer fortsatt med eksisterende boks.

Alla beboere kan styre sin egen avtal og oppdatere den for ekstra kostnad. Med ny avtale så nullstilles alla beboeres tidligere valg til standard Flex M avtalet. Man er selv ansvarlig for eventuelle oppdateringer eller endringer i avtalen med å kontakte VikenFiber

Parkering Østlandske

Sameiet har avtale med Østlandske parkering. Østlandske parkering kan gi forelegg og eventuelt flytte biler som parkert ulovlig på Brødfabrikkens eiendom. Styret registrerer innkomne midlertidige parkeringssøknader fra beboere. Denne typen parkering er tillatt for eksempel ved flytting eller levering. Parkeringen er tidsbegrenset og må forhåndsregistreres hos styret, som godkjenner søknaden og registrerer de i Østlandske parkerings parkeringstillatelser.

Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret i sameiet som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til uteområdet. Dette er lovregulert fastsatt i "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Styret i sameiet gjennomfører systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med HMS-lovgivningen. Både styret og vaktmester gjennomfører HMS-runder i bygningsmassen, og har serviceavtaler med leverandører for å ivareta HMS på bl.a. heiser og brannsikringsutstyr.

Forskriften inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder krav til sikkerhetstiltak så vises det til lover og forskrifter som: Brann- og eksplosjonsvernloven, Forskrift om brannforebygging, El-tilsynsloven, Arbeidsmiljøloven osv. Hvorav flere av disse er både integrert i sameiets vedtekter og husordensregler, måten styret jobber på og gjennomfører tiltak, og i forbindelse med kjøp varer og tjenester. I all hovedsak er det godkjente autoriserte leverandører som foretar lovpålagte kontroller og vedlikeholdsarbeid for sameiet.

Oversikten nedenfor viser i hovedsak hva som har blitt gjennomført for å trygge og skape et hyggelig bomiljø det siste året:

- Garasjevask, fasade- og vindusvask er gjennomført.
- Årskontroll av brannvarslingsanlegget/VVS med lyd-/klokketest høsten 2024, med påfølgende utbedringer ved avvik. Det ble ikke funnet feil ved kontrollen. Kontroll av brannsystemet er gjennomført av Assemblin AS.

- Årskontroll/service på alle heiser av Kone.
- Kontroll av alle heisen ved Norsk Heiskontroll. Alle heisene er i god stand, men det var avvik på varslingsenheten i Lørenveien 55b. Avviket blir utbedret av Kone.
- Kontroll av fellesområdene – alle oppganger, bodområder, garasjen og felles tekniske rom i garasjen. Spesielt om det oppbevares propanbeholdere eller annet brannfarlig utstyr.
- Kontroll av at ikke noe oppbevares i trappeoppganger eller bodganger.
- Kontroll av alt brannslukningsutstyr på fellesområdene, gjennomført av Brannservice AS i oktober.
- Kontroll av fasadeplater og utført nødvendig reparasjon, samt videre oppfølging
- Kontroll av rapportert balkong som virker løs, og utført tilstramming av feste.
- Informasjon til beboere/seksjonseiere om brannsikkerhet i statusoppdateringen for november, samt at det er et gjentakende tema i de månedlige statusoppdateringene fra styret.

Dør- og adgangssystem: Unloc, vedlikehold og sikkerhet

Sameiet har videreført bruken av Unloc-systemet etter OBOS-nøkkelen, hvor alle beboere har fått tildelt digitale tilganger. Systemet gjør det mulig å låse opp og åpne dører til fellesarealer via en app på mobiltelefonen. Unloc bidrar til å redusere slitasje på albueåpnere og gjør det enklere å dele midlertidige nøkler med for eksempel håndverkere. Systemet er også kompatibelt med seksjonenes egne elektroniske låser for de som har dette installert.

I løpet av 2024 har flere dører hatt behov for reparasjon. Den vanligste årsaken har vært feil på dørpumper, som har ført til at dørene ikke åpner som de skal. Dette sorterer under Certego sitt ansvarsområde. I tillegg har det vært enkelte feil knyttet til elektronikken i adgangssystemet, inkludert brikkelesere og Unloc-enheter. Disse feilene faller inn under Assemblins ansvar.

Det har tidvis oppstått utfordringer i grenseflaten mellom Certego og Assemblin, der én aktør har rykket ut, men vurdert at feilen ligger innenfor den andre aktørens ansvarsområde. Dette har i enkelte tilfeller ført til forsinkelser i reparasjonsarbeidet.

Et ytterligere problem oppstod i sommer, da branndøråpnere i garasjen ble utløst og enkelte dører ble stående ulåst over lengre tid. Disse enhetene må manuelt resettes etter utløsning, og feilen ble ikke umiddelbart oppdaget, delvis på grunn av at nye styremedlemmer ikke var kjent med mekanismen.

Styret minner om viktigheten av at alle bruker albueåpnerne ved inn- og utgang. Dersom man bruker nøkkel, er det avgjørende at man ikke presser døren opp, da dette kan skade dørpumpen og føre til unødvendige reparasjoner.

Innbrudd og forsøk på innbrudd

Natt til 26. februar 2025 ble det forsøk på innbrudd på styrets rom i Lørenveien 55a. De klarte ikke å få adgang, men det lå igjen metallrester inne i låsen, slik at vi måtte tilkalle låsesmed for å fikse døren. Dette var natt til dagen for ekstraordinært årsmøte, og det kan muligens ha en sammenheng.

I løpet av høsten har det blitt rapportert flere tilfeller av manipulerede dører i garasjen, der dørmekanismen bevisst er blitt forhindret i å låse seg. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko,

Det har dessverre vært flere tilfeller av innbrudd i boder. For å ivareta sikkerheten har styrets ansvarlige for dørsystemet gjennomført jevnlig inspeksjonsrunder, omtrent to ganger i måneden, for å kontrollere alle dører. Alle seksjonseiere/beboere kan være med å på å sjekke dørene, det er ikke en styreoppgave.

Det er stadig at døren til innsatstrappen ved siden av Lørenveien 55c står i åpen posisjon. Det kan være i sammenheng med å gi fremmede adgang.

Døren inn til sykkelburet i garasjen ble brutt opp, og vi måtte ha reparasjon.

Vask - renhold

Det ble gjennomført vask av både vinduer og fasade i juli/august 2024. Fasadevasken var særlig nødvendig på grunn av byggestøv og forurensning fra byggeaktiviteten ved Gregerskvartal. I etterkant av vasken mottok styret flere klager fra beboere om at arbeidet var mangelfullt utført. På bakgrunn av dette ble det gitt tilbakemelding til leverandøren, som deretter kom tilbake og gjennomførte utbedringer.

Vaktmester har i tillegg støvsugd bodgangene. Vi minner om at vi som sameie fortsatt selv må ta ansvar for *å holde heisdørenes åpninger/spor rene for grus og småstein*, da dette lett samler seg og skaper driftsproblemer.

Skilt på postkasser

Det er et kontinuerlig behov for utskifting og bestilling av nye skilt i sameiet til postkasser, ettersom leiligheter blir solgt og nye beboere eller leietakere flytter inn.

Styret har etablert en rutine med felles bestillinger omtrent annenhver måned, for å samle opp behov og redusere fraktkostnader. Likevel oppstår det i perioder en del midlertidige lapper på postkassene, selv om dette egentlig ikke er tillatt. Det er viktig å understreke at beboere ikke skal utøve «selvjustis» ved å fjerne slike lapper. I de fleste tilfeller har beboeren allerede bestilt nytt skilt og fått tillatelse til midlertidig merking inntil det nye skiltet ankommer.

Styrets ansvarlige for skilt har i løpet av året gjennomført flere befaringer, og ved behov bestilt skilt på eget initiativ – også uten at det har foreligget konkret bestilling – for å sikre at alle enheter er korrekt merket i henhold til sameiets regler.

En særlig utfordring gjelder seksjoner som leies ut, der det ofte skjer utskiftninger og nye skilt må bestilles hyppig. Dette fører til økt administrasjon og kostnader, men er nødvendig for å opprettholde tydelig og enhetlig merking i bygget.

Avfallshåndtering – papir og hensatt søppel

Sameiet har i løpet av året hatt vedvarende utfordringer knyttet til håndtering av papiravfall og søppel hensatt ved sjaktene. Papirkontaineren blir ofte full før ordinær tømming, og styremedlemmer har ved veldig mange anledninger måttet åpne beholderen og fysisk presse ned papir og papp for å frigjøre plass. *Ofte skyldes dette at papir og papp ikke er godt nok sammenpresset før det kastes, noe som skaper en blokkering i åpningen.* Dette gir inntrykk av at kontaineren er full, selv om det i realiteten er plass igjen. Situasjonen fører til frustrasjon, forsøpling i nærområdet, og ekstra arbeid for både styret og vaktmester.

ALLE må trykke sitt avfall ned i avfallskontaineren, og ikke la det ligge delvis nedi.

Det hender også at avfall – som gamle møbler, tørkestativer, esker eller annet som ikke passer i dunkene – plasseres på bakken ved sjaktene. Dette må fjernes manuelt, og når vaktmester må håndtere slike gjenstander, påløper det ekstra kostnader for sameiet som fellesskapet må betale for. I noen tilfeller har styremedlemmer selv måttet fjerne slike gjenstander for å unngå forsøpling og sikre fremkommelighet.

Styret minner om at slike gjenstander *ikke skal settes fra seg i fellesområdene*, og oppfordrer alle beboere til å benytte egne avfallsløsninger for grovavfall, inkludert deponering på godkjente gjenvinningsstasjoner. Det er mini-gjenvinningsstasjon rett bak Meny-butikken.

I tillegg har det blitt observert at personer fra naboeiendommen Gregers kvartal ved enkelte anledninger, har kastet avfall i våre beholdere. Dette har blitt varslet til styret, som har tatt kontakt med styret i Gregers kvartal for å få avklart forholdet. Gregers kvartal består av 5 sameier/borettslag, så det er ikke greit å vite hvor disse kommer fra. Vi håper slike episoder ikke gjentar seg, og oppfordrer beboere til å si fra til styret dersom de observerer ureglementert bruk av våre avfallssystemer.

For å redusere utfordringene knyttet til papiravfall, minner styret alle beboere om viktigheten av å brette og komprimere papp og papir før det kastes. Dette bidrar til mer effektiv bruk av kapasiteten og reduserer risiko for blokkeringer og feil bruk.

Overgang til Solibo – utfordringer og oppfølging

Sameiet Brødfabrikken byttet forretningsfører fra OBOS/Vibbo til Solibo med virkning fra 1. juli 2024. Hensikten med byttet var å få en mer fleksibel og moderne løsning for både styrearbeid og beboerkommunikasjon, men overgangen har dessverre vært preget av en rekke utfordringer som har ført til stor frustrasjon blant både beboere og ikke minst i styret.

I løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 har styret brukt betydelig tid og ressurser på å følge opp mangelfull forretningsførsel, forsinket fakturering, manglende gjennomføring av avtalte oppgaver og feil i systemhåndtering. Blant annet har det vært problemer med:

- Feil ved fakturering av garasjeplasser og felleskostnader
- Ufullstendig avregning for vann og varme
- Manglende oppfølging av kapitalinnkalling og IN-Light-løsning
- Utydelig eller fraværende dokumentasjon
- Manglende fakturering av barnehage og andre avtalte beløp
- Mangelfull oversikt over eiere og feil i eiendomsregisteret
- Manglende viderefakturering av forsikringskostnader

Styret har sendt en omfattende skriftlig klage til Solibo datert 21. januar 2025, hvor en rekke konkrete eksempler på sviktende leveranser ble dokumentert. I kjølvannet av dette har Solibo beklaget forholdene og lovet tiltak, herunder å bytte forvaltningskonsulent og utarbeide en konkret fremdriftsplan sammen med styret. Styreleder har måttet arbeide som både regnskapskonsulent, utfører og kontroller, for at forretningsførsel og regnskap skulle komme på plass.

Styret har hatt tett kontakt med ledelsen i Solibo og vil følge opp fremdrift og resultater nøye i tiden fremover. Målet er å sikre en stabil og forutsigbar leveranse av forretningsførsel, som møter sameiets behov og bidrar til effektivt styrearbeid og god beboeropplevelse.

Fuktskade i Lørenvangen 1

Høsten 2024 ble det meldt inn fuktskader i leilighetene H0503 og H0504 i Lørenvangen 1. Skadene har utviklet seg over tid, og består blant annet av "bobler" og misfarging i maling på himling, samt tegn til fuktinntrengning ved yttervegg mot Gregers kvartal. Seksjonseier i H0504 meldte at tilsvarende skade også hadde oppstått i 2018 og 2019, da etterfulgt av reklamasjon og utbedringer fra utbygger Bunde Bygg.

Skaden ble først meldt til forsikringsselskapet If, som engasjerte Ocab til befaringsrapport. Rapporten konkluderte med at skadeårsaken ikke kunne identifiseres. Styret fulgte opp saken ved å kontakte Assemblin rørlegger, som undersøkte sprinkleranlegg og tak, og konkluderte med at det ikke var lekkasje eller feilmontering. I tillegg ble det gjennomført videoinspeksjon av overvannsrørene fra takterrassene tilhørende seksjonene H0602 og H0603, utført av AVAVI. Heller ikke denne undersøkelsen avdekket avvik.

Forsikringsselskapet konkluderte deretter med at det, i fravær av dokumentert skadeårsak, ikke foreligger grunnlag for utbetaling. Skaden er dermed foreløpig ikke dekket, men saken kan gjenopptas dersom en konkret årsak senere avdekkes.

For å komme videre i undersøkelsen engasjerte styret firmaet **Lekkasjefinneren AS**, som påbegynte sitt arbeid i uke 46. Første runde ble gjennomført mandag 11. november 2024, og videre undersøkelser ble gjennomført tirsdag 19. november. Der ble det benyttet farget vann og spyling mot fasade og sluk fra terrassene i 6. etasje, for å forsøke å spore vannets bevegelse ned i bygningskroppen. Beboere i både 5. og 6. etasje stilte opp og ga tilgang til leiligheter og terrasser.

Lekkasjefinneren forventes å gjøre flere oppfølgende undersøkelser. Styret følger saken tett og har understreket at det ikke kan igangsette inngrep i byggets konstruksjon på egen hånd uten avklaring med forsikring eller andre relevante aktører. Saken er fortsatt uavklart og under arbeid, med mål om å finne årsaken og ansvar for videre utbedring.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 8. juni 2024 og 16. september 2024. Det ble stelt med planter, klippet hekk og vasket av flater i oppganger og garasje.

Kurs

Ingen har deltatt på kurs i driftsåret.

Underutvalg og komiteer

Det er ikke etablert noen underutvalg eller komiteer.

Valgkomiteen for året består av Sissel I. O. Wiik og Merete Haagenrud.

Naboklager

I 2024/2025 har det vært saksbehandling av et fåtall naboklager. Det har bl.a. vært klage på sjenerende hundebjeffing i Lørenveien 55a. Dette er i strid med vedtektene og styret har henvendt seg til hundeeier.

Det har vært klage på oppussinger på kveldene og hellig dager, samt høytrykksspyling og vasking på balkonger og takterrasser.

Alle beboere må være oppmerksomme på sameiets vedtekter og husordensregler om ikke å være til sjenanse for sine naboer og å overholde helligdagsbestemmelser.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485632. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes inn på skadesaker på IF sin nettside. De bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På <https://www.enova.no/energimerking/>

kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Oslo, 05.05.2025

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang /s/

Tore Myhrvold/s/

Arben Shabani/s/

Håvard Andreas Vibeto/s/

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Brødfabrikken

Orgnr: 919 037 792

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 129 527	1 902 373
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	57 547	549 290
Årets kostnad/inntekt fra andel av fellesanlegg	-134 666	-322 137
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-77 119	227 153
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 052 408	2 129 527
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 520 405	2 693 197
Kortsiktig gjeld	467 997	563 670
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 052 408	2 129 527

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 195 872	5 047 548	5 224 069	5 348 751
Annen driftsrelatert inntekt	3	184 812	15 769	45 000	46 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 380 684	5 063 317	5 269 069	5 394 751
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	56 400	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	5	400 000	300 000	300 000	300 000
Forsikring		271 156	253 409	300 000	300 000
Forretningsførsel	6	157 260	181 103	195 040	169 000
Revisjon		0	13 604	15 000	15 000
Kommunale avgifter		1 191 978	1 055 075	1 402 200	1 332 000
Kabel-TV/internett		621 620	601 623	620 000	621 620
Kostnader sameie		1 062 598	855 738	1 006 000	1 000 000
Vedlikehold	7	803 841	701 224	735 000	965 000
Vaktmestertjenester	8	141 650	0	0	0
Renhold	9	480 913	0	0	364 000
Andre driftskostnader	10	202 459	545 559	644 550	159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		5 389 875	4 549 634	5 260 090	5 268 420
DRIFTSRESULTAT		-9 191	513 683	8 979	126 331
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		68 956	35 607	0	0
Finanskostnader		2 218	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-66 738	-35 607	0	0
Resultat		57 547	549 290	8 979	126 331
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	57 547	549 290		
SUM DISPONERING		57 547	549 290		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	318 781	184 115
SUM ANLEGGSMIDLER		318 781	184 115
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	519
Forskuddsbetalte kostnader	13	417 754	12 911
Opptjent, ikke fakturert inntekt		22 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	138 930
Bankinnskudd		2 080 651	2 540 837
SUM OMLØPSMIDLER		2 520 405	2 693 197
SUM EIENDELER		2 839 186	2 877 312
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	12	2 371 189	2 313 641
SUM EGENKAPITAL		2 371 189	2 313 641
GJELD			
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
Leverandørgjeld		644 878	386 507
Forskuddsbetalte felleskostnader		452 417	105 307
Forskuddstrekk		23 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		14 100	0
Energiavregning		-769 684	71 856
Annen påløpt kostnad		103 216	0
Annen kortsiktig gjeld		70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		467 997	563 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 839 186	2 877 312
Garantiansvar	12	796 435	1 319 434

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	4 578 006
Kabel-TV/Internett	617 866
Sum innkrevde felleskostnader	5 195 872

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Refusjoner	148 412
Nøkler/portåpnere	400
Kommunale avgifter	36 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	184 812

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 56 400.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 400 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2025 - 31.12.2024	64 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.07.2025	92 760
Sum forretningsførsel	157 260

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	72 325
Vedlikehold VVS	14 311
Vedlikehold elektro	61 374
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	85 131
Drift/vedlikehold heis	491 436
Dører og porter	79 264
Sum vedlikehold	803 841

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	105 539
Vaktmestertjenester tillegg	36 111
Sum vaktmestertjenester	141 650

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	52 449
Renhold	428 464
Sum renhold	480 913

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	32 956
Snøbrøyting/gressklipping	24 219
Leie datasystemer	20 815
Programvare/lisenser	2 055
Nøkler og låser	857
Navnskilt og postkasser	2 833
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	6 000
Konsulenthonorar	8 910
Juridisk bistand	43 498
Annen fremmed tjeneste	21 035
Annen kontorkostnad	3 309
Kontingenter	3 100
Gave til ansatte	8 060
Øredifferanser	3
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 665
Annen kostnad	195
Sum andre driftskostnader	202 459

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 313 641
Overført til/fra egenkapital	57 547
Opptjent egenkapital 31.12	2 371 189

NOTE 12 - GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1124/2585 del er i Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2023 i Brødfabrikken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og utgjør kr 796 435.

Selskapets andel i Brødfabrikken Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	195 281
Forskuddsbetalt forretningsførsel	64 500
Andre forskuiddsbetalte kostnader	157 973
Sum forskuiddsbetalte kostnader	417 754

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET BRØDFABRIKKEN 919037792 Norge

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 17:47:07 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Trine Skarvang
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-103926

Trine Skarvang
Styreleder
trine2308@gmail.com
+4790077967

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.41.22

Signert med Norsk BankID

29-04-2025 08:56:04 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Arben Shabani
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1984954

Arben Shabani
Styremedlem
arben_shabani@hotmail.no
+4745808146

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.49.136.222

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 17:46:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Håvard Andreas Vibeto
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-25015

Håvard Andreas Vibeto
Styremedlem
thewibe@hotmail.com
+4797736055

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.73.126

Signert med Norsk BankID

28-04-2025 19:52:37 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tore Myhrvold
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-197707

Tore Myhrvold
Styremedlem
tmyhrvol@online.no
+4741431209

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.203.114.135

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte 14.5.2025 i
Sameiet Brødfabrikken

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.

Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, må både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer/Seksjonsnr:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT
ved ordinært sameiermøte 14.5.2025 i
Sameiet Brødfabrikken

Seksjonseier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken.

.....
Seksjonseiers signatur

.....
(Dato)



Innkalling til ekstraordinært årsmøte Brødfabrikken Garasjesameie

**Ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie avholdes
tirsdag 10. desember 2024 kl. 18.xx i Sinsen kirke, Lørenveien 13.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - a) Valg av møteleder
 - b) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
 - d) Godkjenning av møteinnkallingen
- 2. INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

Forslagsstiller: styret

Brødfabrikken Garasjesameie har innhentet vurdering av betongdekket i garasjen. OBOS prosjekt foretok undersøkelse av betongdekket i juni 2023 og sameiet mottok rapporten i november 2023. Det viser seg at det har trukket vann med salter (klorider) inn i betongen og inn til armeringen både i dekket og i søylene/veggene. Dette vil fortsette å utvikle seg mer og mer over tid. Dette skjer i mange garasjer/parkeringshus, og er en kjent problemstilling.

OBOS prosjekt anbefaler å foreta tiltak for å forhindre økt skadeutvikling innen 0-2 år, og denne tidsrammen er nå brukt opp. Garasjesameiet bør derfor utføre betongrehabilitering så snart som mulig.

OBOS Prosjekt forslår to alternative tiltak

- 1) Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.
- 2) Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) for å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt å legge et vanntett belegg.

I begge foreslåtte løsninger av rehabilitering, må det utføres mekanisk reparasjon av dekket. Det betyr å banke opp/pigge betongen der det er synlige skader, reparere skadene og rustangrep, og fylle på betong igjen.

Katodisk beskyttelse (KB): For konstruksjoner som inneholder klorider er KB den mest benyttede utbedringsmetoden. KB innebærer bruk av en lav likestrøm for å beskytte armeringen mot korrosjon. Utbedringen har en høyere engangskostnad, men gir lengre vedlikeholdsintervall og større sikkerhet mot utvikling av nye skader enn de øvrige metodene. Etter utførelsen overvåkes ofte KB- installasjonen via data/modem. Dette gjøres for å sikre at det virker og er justert riktig.



KB medfører installasjon av et elektrisk anlegg som både må overvåkes, vedlikeholdes og medfører en kostnad. OBOS Prosjekt anslår at kostnaden med full KB alternativ 2, vil være mer enn tre ganger så dyrt som bare belegg alternativ 1.

Se vedlegg rapport.

Styrets ansvar og myndighet følger av garasjesameiets vedtekter § 6-1 (1) der det fastslås at «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».

Dette tilsvarer ordrett bestemmelsen i eierseksjonsloven § 57.

Styret må sørge for at garasjesameiet foretar rehabilitering av betongdekket, ellers utfører ikke styret sitt lovpålagte oppdrag med å sørge for vedlikehold av eiendommen.

Ut fra forslag til alternative løsninger fra OBOS Prosjekt og mening om løsningene fra virksomhetene som deltok i anbudsinnbydelsen på prosjektledelse av rehabiliteringen, mener styret at løsningen med vanntett belegg er godt nok for drift av garasjen i mange år framover. Styret anbefaler sameierne å gå for løsningen 1):

«Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.»

Brødfabrikken Garasjesameie trenger finansiering til å rehabilitere betongdekket. Brødfabrikken Garasjesameie er et tingsrettslig sameie, og har ingen verdier å stille som garanti for et eventuelt lån. Banken bekrefte at det ikke er aktuelt å gi lån til garasjesameiet. Garasjesameiet må derfor kalle inn ekstra kapital fra sine eiere.

Sameiebrøken i garasjen er angitt i vedtektenes punkt 1-3, og fordeler seg som følger:

98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn hver utgjørende 13/ 2585	13/ 2585	0,529 %
$98 * 13/2585 = 1274$	1274 /2585	49,28 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	187/2585	7,23 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585	43,48 %
Til sammen	2585/2585	100%

Styret har innhentet en juridisk vurdering av fordeling av kostnadene ved rehabilitering fra Advokatene i OBOS v/ Siri Enge. Se vedlegg

Styret har deretter sendt denne uttalelsen over til Advokat Erlend Glad hos forretningsfører Solibo for vurdering. Han støtter vurderingen og beslutningen fra OBOS-advokaten.

Det betyr at det er andelshaverne i sameierbrøken i garasjesameiet som må dekke kostnaden.



Det har vært diskutert om det bare er boligsameiene som bør dekke kostnadene, eller bare de med rett til garasjeplass, fordi det er bilene som ta med vann og salter inn i garasjen. Dersom vi går bort fra sameiebrøk i hht vedtektene i garasjesameiet, og legger kostnaden over på noen andre, må enn slik ekstrabelastning godtas av alle de berørte seksjonseierne.

Vedtaket krever simpelt flertall.

Etter garasjesameiets vedtekter § 7-8 (2) bokstav a fremgår det at det kreves et kvalifisert flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (sameiermøtet) for å ta beslutning om «*ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet*».

Advokatene og styret anser at rehabiliteringen av garasjen *ikke er* ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Vedtektene:

7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Forslag til vedtak:

Sameiet skal rehabilitere garasjen ved å etablere et vanntett belegg som finansieres ved innkalling av kapital i hht sameiebrøken i Brødfabrikken Garasjesameie.

Oslo 07.12.2024

I styret for Brødfabrikken Garasjesameie

Trine Skarvang

Anne-Cathrine Aars

Christopher Andre Bjørndalen

Per Ingard Hofaker Kaarud



I årsmøtet har andelshaverne stemmerett i hht sameierbrøken. Andelshaverne har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Brødfabrikken Garasjesameie**

Registrering av deltakere noteres ved inngangen til møtelokalet.

Dersom du benytter deg av *fullmaktsretten*, må både registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Garasjeplassnr:

**FULLMAKT
ved ekstraordinært sameiermøte i
Brødfabrikken Garasjesameie**

Garasjeplasseier/sameier gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie 10.12.24

.....
Garasjeplasseiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Brødfabrikken Garasjesameie avholdt 10. desember 2024 i Sinsen kirke.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Som møteleder ble Trine Skarvang foreslått

Vedtak: Valgt

- B) Godkjenning av stemmeberettigede (registrering i seksjonseieroversikt)
Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Tilstede:

4/8

Fullmakter:

Derav 5 fullmakter.

Vedtak: Godkjent

- C) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Per Ingard Hofaker Kaarud foreslått. Som protokollvitne ble

Joachim Lehn

foreslått.

Som valgt til referent ble: Per Ingard Hofaker Kaarud

Som valgt til å underskrive protokollen ble:

Joachim Lehn

- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. SAKER

A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

Sameiet skal rehabilitere garasjen ved å etablere et vanntett belegg som finansieres ved innkalling av kapital i hht sameierbrøken i Brødfabrikken Garasjesameie.

Vedtak:

1566 for de 1985 totalt
Rehabilitering ble vedtatt. Stemmeberettigede 169 stemmer mot.

Oslo den 10. desember 2024

Møtet ble hevet kl.:

20.40 10.12.24

Signatur møteleder

Signatur protokollfører

Signatur protokollvitne



Informasjonsmøte betongrehabilitering og ekstraordinære årsmøter for

Velkommen!

Beboere, andelseiere og seksjonseiere i

- ✓ Sameiet Brødfabrikken
- ✓ Sameiet Lørenveien 53
- ✓ Borettslaget Lørenveien 53b
- ✓ Brødfabrikken Garasjesameie

Plan for møtene:

- 18.00 Informasjonsmøte om betongrehabilitering av garasjen
- 19.xx ekstraordinært årsmøte for Sameiet Brødfabrikken
- 19.xx ekstraordinære årsmøte for Brødfabrikken Garasjesameie

10. desember 2024



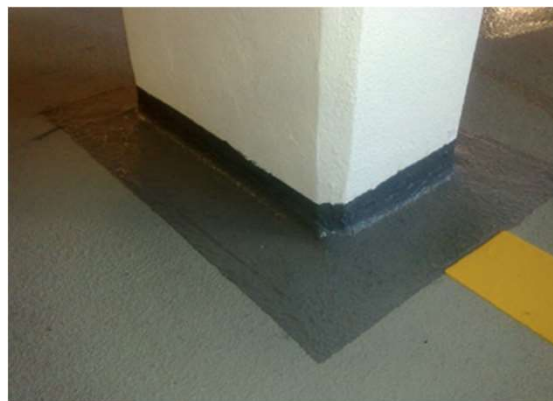
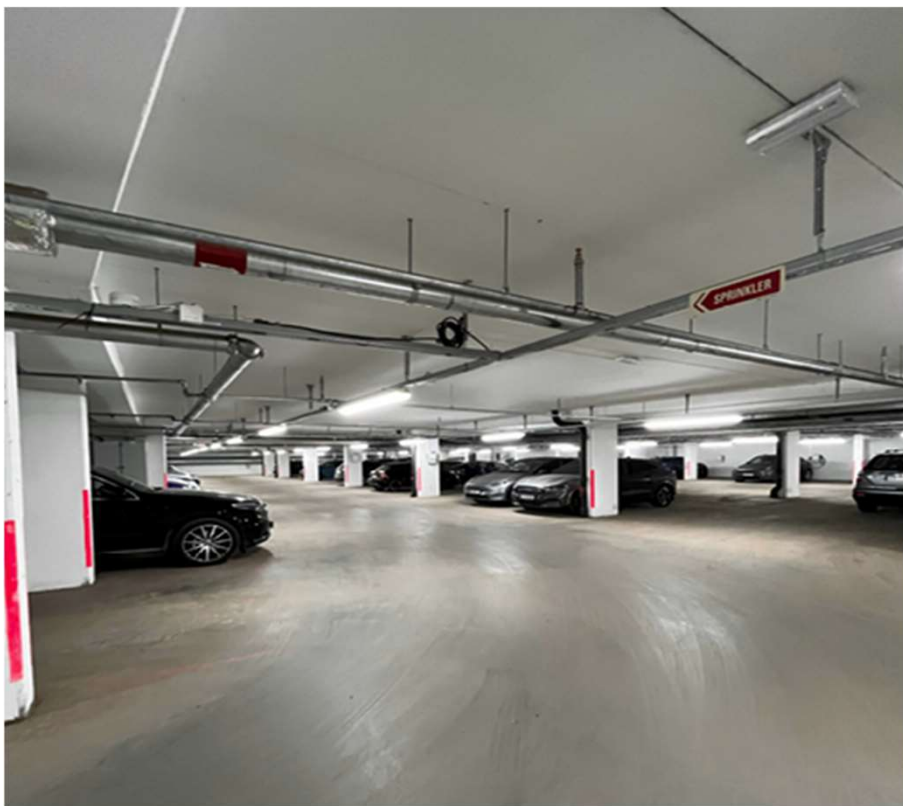
- ✓ Vann
- ✓ Varme
- ✓ Strøm
- ✓ Tekniske rom
- ✓ Boder
- ✓ Sykkelparkering
- ✓ P-plasser



10. desember 2024



Informasjonsmøte betongrehabilitering





Informasjonsmøte betongrehabilitering

Bilag 10: Reklamasjon vanninntrengning garasjeanlegg

SINTEF juni 2021

Sintef har utarbeidet en rapport som påpeker fuktproblematikk flere steder i garasjeanlegget (inntatt i bilag 2 til brevet), se utsnitt fra rapporten her:

4.3 Fukt fra grunnen

Nederst på veggen er det avflasket maling, saltutfellinger og misfarging (foto 5-7). Denne typen skade finner man ofte der det er fuktgjennomtrengning utenfra i overgang mellom kjellervegg og gulvkonstruksjon. Drenering utvendig som ikke fungerer og utettheter i støpeskjøt mellom kjellervegg og gulvkonstruksjonen, eller kapillært sug fra grunnen kan være årsak. I mange tilfeller er det ikke noe stort problem at det er slike skader, så lenge omfanget er lite. Dette er da gjerne kosmetiske skader som regelmessig må vedlikeholdes. I de tilfellene der skadene videreutvikles så ser man gjerne at større betongbiter løsner og det blir synlige rustflekker. Uansett så anbefales det å holde skadeutviklingen under oppsikt før omfattende tiltak igangsettes.

Som regel må det gjøres jevnlig (årlig) vedlikehold ved å børste vekk saltutfellinger og ev. fornye overflatebehandling (diffusjonsåpen maling). Dette gir økte vedlikeholdskostnader. Alternativ til overmaling kan være montering av beslag over området med mye saltutfelling, men da får man kontroll på eventuell skadeutvikling. Det kan gjøres forsøk på at dette vanninntrengningen men erfaring fra tidligere viser at det er en usikker metode.

- Saltutfelling gulv/yttervegg
- Det kan gjøres nytt forsøk på å tette vanninntrengingen med injeksjon.
 - Skadeutviklingen må holdes under oppsikt.
 - Regelmessig årlig vedlikehold er trolig nødvendig (børsting og overmaling med diffusjonsåpen maling).
 - Alternativ til årlig vedlikehold er å montere et beslag over området med mye saltutfelling. Dette skjuler, men hindrer ikke videreutvikling av skadene.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Årsrapport 2022, møte mai 2023

Utbedring av vannlekkasjer gjennom dekker er ikke et enkelt problem å løse. Tidligere styre hadde likevel gjort en veldig bra jobb, og funnet ut i begrenset omfang hvor vanninntrengingen hadde sitt utspring. BundeBygg hadde derfor akseptert og utbedre denne reklamasjonen. For å løse dette måtte dekkes graves opp i overkant, og det måtte legges ny membran for hele det oppgravde området. Dessverre tok dette mye lengre tid enn nødvendig, da BundeBygg ønsket å begrense hvor mye de gravde opp når de først startet. Etter hver oppgraving og legging av ny membran kontrollerte styret løsningen til BundeBygg, dette for å kvalitetssikre at det ikke kom vann inn i garasjen. Det forekom mindre og mindre vann etter hvert forsøk, og etter femte forsøk ble det ikke observert vann etter omfattende testing. Reklamasjonen ble derfor ansett som løst.

Vedlegg 1

14 av 34

Årsrapport til styrerommet.no-2022.pdf

5

Brødfabrikken Garasjesameie

Resterende reklamasjoner sameiet hadde mot BundeBygg var av mindre art med tanke på utbedringskostnader. BundeBygg ga sjeldent eller aldri tilbakemeldinger på reklamasjonene. Hvis det var tilbakemeldinger var det typisk at BundeBygg ikke anså det som reklamasjon, eller at dette var historiske reklamasjoner de allerede hadde svart ut. Da sameiet hadde en felles prosess med Sameiet Brødfabrikken mot BundeBygg, og de totale utbedringskostnadene for begge sameier var veldig høy, var det ikke utenkelig at dette ville gå mot en rettsak. For Brødfabrikken Garasjesameie ble det ansett til å ikke være forsvarlig økonomisk med tanke på resterende reklamasjoner.

Utbedringskostnadene til reklamasjonene ville være lavere enn saksomkostningene. Styret valgte derfor å trekke seg ut av saken mot BundeBygg i samråd med advokat. Likevel er ikke reklamasjonene borte, da styret har vedtatt at Sameiet Brødfabrikken kunne overta reklamasjonene i sin sak. Sameiet Brødfabrikken har og vedtatt at de aksepterer å overta reklamasjonene til Brødfabrikken Garasjesameie.

Inngåtte avtaler/kontrakter
Det ble i 2022 inngått avtale med OBOS for utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Det ble gjennomført en befaring i nov/des 2022, men rapporten er enda ikke mottatt. Mottatt vedlikeholdsplan kan benyttes i modulen vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Det muliggjør funksjoner som tilstand, tiltak, budsjettering, avtaler, FDV-dokumentasjon og tips om bærekraft.
<https://nye.obos.no/bedrift/prosjektledelse/teknisk-kartlegging/vedlikeholdsplaner/>

Styret har pt. ikke mottatt rapporten eller vedlikeholdsplanen fra OBOS, men har purret status. Det vil da bli avholdt en presentasjon med OBOS og styret, hvor styret får god innsikt i rapporten og forstår innholdet, slik at den kan arbeides med videre.

- Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Pusse og male vegg ned mot gulv hvor det flasser av pga. Fukt
 - Utbedring av løsning dør fra liten garasjedel inn til 55C. Løsning kan være rampe inn til inngangsdør, samt heve dekke ved inngangsdør for å sikre fall vekk fra dør/vegg.
 - Utbedre teknisk løsning for dør inn til garasjen ved 55C (rømningstrapp).
 - Vurdere vannopsamlingsplasser fra biler i garasjeanlegget, og eventuelle tiltak
 - Fjerning av muggsopp som forekommer grunnet fuktig klima
 - Alternative løsninger til garasjevask hvor det ikke benyttes store mengder vann.
 - 2G nettet fases ut, omgjøring av løsninger til 4G for brann og garasjeport
 - Utbedre bakkevarmeanlegget



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Årsrapport 2023, møte mai 2024

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Garasjen har fått vannskader pga. vanninntrenging i betongen i bunndekket og vegger/søyler. Årsaken er at vi hverken har avløp i garasjen eller at hulkilen mellom dekke og vegg/søyler er tett. Det medfører at vann som kommer inn i garasjen enten må fordampe eller bli sugd opp. Styret har reklamert på dette overfor Bunde Bygg.

I henhold til byggeforskriftene både da bygget ble reist, og nå, er det ingen krav til avløp i garasjer. Dette er en kjent utfordring i så godt som alle nye bygg, og som betongspesialister arbeider med å få myndighetene til å inkludere i nye forskrifter. Siden dette ikke er ett krav er det heller ikke en mangel, dessverre. Bunde Bygg har avvist reklamasjonen på bakgrunn av dette.

Styret har benyttet CMS Kluge Advokatfirma AS til juridiske vurderinger. Reklamasjonsarbeidet mot Bunde Bygg AS er avsluttet.

Styret har også sendt denne vannskaden som sak til forsikringsselskapet, men skaden er avvist som forsikringssak, siden dette er en skade som har oppstått over tid. Saken er avsluttet.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Årsrapport 2023, møte mai 2024

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Garasjen har fått vannskader pga. vanninntrenging i betongen i bunndekket og vegger/søyler. Årsaken er at vi hverken har avløp i garasjen eller at hulkilen mellom dekke og vegg/søyler er tett. Det medfører at vann som kommer inn i garasjen enten må fordampe eller bli suget ut. Styret har reklamert på dette overfor Bunde Bygg.

I henhold til byggeforskriftene både da bygget ble

Dette er en kjent utfordring i så godt som alle

få myndighetene til å innføre krav om å

Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023. OBOS-Prosjekt har foretatt 11 stikkprøver av betongen og analysert disse. Analysen viser at vi har vanninntrengning i både bunndekket og i vegger og søyler. Det har også sivet vann inn i en bod/bodgang ved Lørenvangen 1. På de fleste av stikkprøvestedene er det kloridinnhold (salt) som kan ha medført at armeringsjernet allerede har begynt å ruste. Rust kan utvikle seg mer over tid. OBOS-Prosjekt anbefaler oss å sette i gang med betongrehabilitering umiddelbart (0-2 år) slik at ikke korrosjonen utvikler seg videre. Jo lengre vi venter jo større blir skadene. Styret har benyttet Advokatene i OBOS til juridiske vurderinger.

Prosjektet rehabilitering blir et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse og prosjektledelse selve gjennomføringen av prosjektet. Anbudsinnbydelsen ble sendt ut til Visinor, PX Solution, K. Apeland, OBOS-Prosjekt og Millab Consult på grunnlag av medlemskap i Norsk forening for betongrehabilitering (NFB) og bedriftsinformasjon på Proff.no.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Årsrapport 2023, møte mai 2024

Reklamasjoner mot Bunde Bygg AS

Garasjen har fått vannskader pga. vanninntrenging i betongen i bunndekket og vegger/søyl. Årsaken er at vi hverken har avløp i garasjen eller at hulkilen mellom dekke og vegg/søyl. Det medfører at vann som kommer inn i garasjen enten må fordampe eller bli suget opp. Styret har reklamert på dette overfor Bunde Bygg.

I henhold til byggeforskriftene både da bygget ble oppført og nå. Dette er en kjent utfordring i så godt som alle garasjer. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsmangel, disse

Betongrehabilitering

Styret har benyttet OBOS-Prosjekt til betongvurdering. Styret fikk utarbeidet en vedlikeholdsmangel, disse rapport av OBOS-Prosjekt i februar 2022. Styret bestilte deretter en betongvurdering av (OBOS-Prosjekt i juni 2023. Rapporten ble mottatt november 2023. Analysen viser vanninntrengning i både bunndekket og i vegger og søyl. Det har også sivet vann inn bod/bodgang ved Lørenvangen 1. På de fleste av stikkprøvestedene er det kloridinnhold som kan ha medført at armeringsjernet allerede har begynt å ruste. Rust kan utvikle seg m OBOS-Prosjekt anbefaler oss å sette i gang med betongrehabilitering umiddelbart (0. ikke korrosjonen utvikler seg videre. Jo lengre vi venter jo større blir skadene. Styret Advokatene i OBOS til juridiske vurderinger.

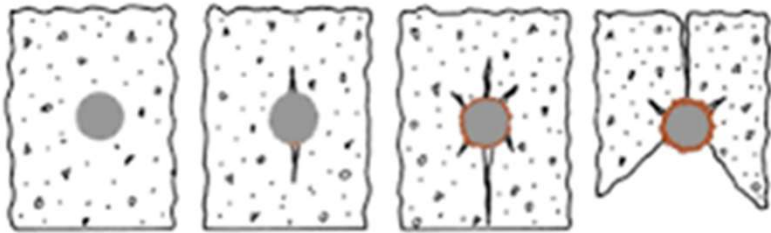
Prosjektet rehabilitering blir et stort og omfattende prosjekt. Styret har gjennomført anbudsinnbydelse både på prosjektadministrasjon til å utarbeide prosjektbeskrivelse, prosjektledelse selve gjennomføringen av prosjektet. Anbudsinnbydelsen ble sendt ut til Visinor, PX Solution, K. Apeland, OBOS-Prosjekt og Millau Consult på grunnlag av medlemskap i Norsk forening for betongrehabilitering (NFB) og bedriftsinformasjon på Proff.no.

Prosjektet består av flere faser:

Faser	Aktivitet	Estimert framdrift
Fase 00:	Anbudsinnbydelse etter prosjektleder/administrasjon	Utført april 2024
Fase 0:	Vurdere «Rapport om betongundersøkelse» utført av OBOS Prosjekt november 2023, og anbefale behovet for og sørge for eventuelle videre undersøkelser og analyser i samråd med styret. To potensielle leverandør har anbefalt hhv 38 og 45 tilleggspører.	Utføres vår 2024.
Fase 1:	Tilbudsmateriale. Utforme spesifikasjon på arbeidet/rehabiliteringen som må gjøres. Utforme anbudsinnbydelse for betongrehabiliteringen	Utføres vår/sommer 2024.
Fase 2A:	Sende ut anbudsinnbydelse, vurdere tilbydere og anbefale tilbyder. Innstilling til styret.	Utføres sommer/høst 2024
Fase 2B:	Kontrahering. Inngå avtale om gjennomføring av betongrehabiliteringen	Utføres høst 2024
Fase 3A:	Forberedelser til utførselsperioden.	Utføres høst/vinter 2024-25
Fase 3B:	Utføre betongrehabilitering	Utføres høst/vinter 2024-25
Fase 4:	Oppfølging etter overtagelse.	Utføres vinter 2025



Informasjonsmøte betongrehabilitering



Rustprodukt gir volumutvidelse med påfølgende riss og avskalling.



Hulkil



Bilde nr. 11 bildet viser spor av rustent armeringsjern i veggene.

Informasjonsmøte betongrehabilitering

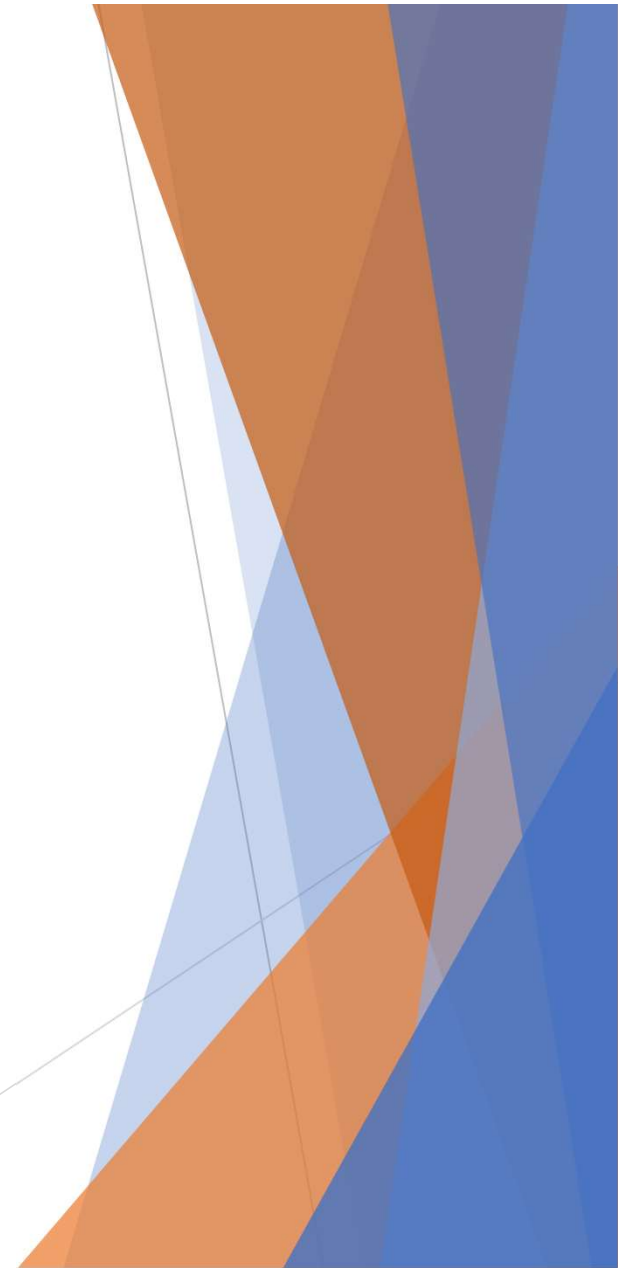
Litt om PX Solutions As

- ▶ Kyrre Strøm Andersen
- ▶ Arbeidet som rådgiver i ca 25 år.
- ▶ Størst andel oppdrag i Oslo
- ▶ PX har gjennomført ca 1500 Tekniske-DD på næringsbygg i hele Norge.
- ▶ Prosjektledere for rehabilitering av ca 60-80 større bygninger.
- ▶ Største rehabilitering:
Tveita Borettslag ca 820.leiligheter, garasjeanlegg, barnehage - ca 220 mill. (2010)

Informasjonsmøte betongrehabilitering

Bakgrunn:

- ▶ I november 2023 ble det utarbeidet en tilstandsvurdering av betongkonstruksjonene i garasjen.
- ▶ Rapporten anbefaler preventive tiltak for vedlikehold av garasjen.





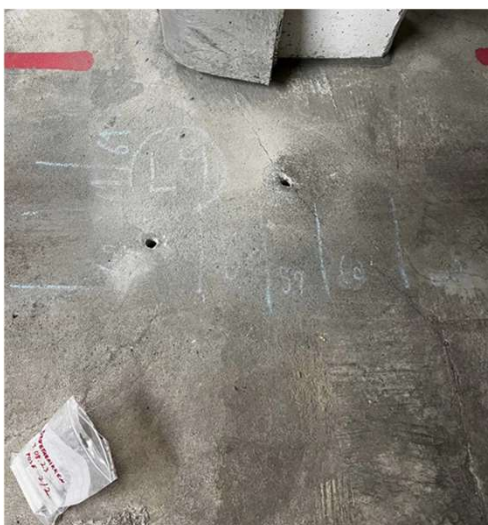
Informasjonsmøte betongrehabilitering

7.1. Prøveresultater

Antatt sementinnhold er 350 kg/m³. Resultatene fra materialprøvene med tilhørende lokasjon av prøvene er presentert i tabell 2. Resultatene fra kloridanalysene er markert med følgende fargekode med bakgrunn i NS 3420 hvor kritisk kloridgrense er på 0,4 % kloridinnhold av sementvekt:

Grønt	Sone med liten eller lav fare for armeringskorrosjon
Gult	Overgangssone med usikker/mulig armeringskorrosjon
Rødt	Sone med stor fare for armeringskorrosjon

Lokalitet / Prøve nr.	Armerings-overdekning (mm)	Karbonatiserings-dybde (mm)	Dybde støvprøve (mm)	Kloridinnhold % av betongvekt	Kloridinnhold % av sementvekt *1
L1 - Bakvegg mot P-plass	37-53	2mm	5-20mm	0,148	1,0
L1 - Bakvegg mot P-plass	37-53	2mm	20-40mm	0,023	0,2
L1 - Bakvegg mot P-plass	37-53	2mm	40-60mm	>0,01	>0,1
L2 - Vegg	45-60	3mm	5-20mm	0,111	0,8
L2 - Vegg	45-60	3mm	20-40mm	0,095	0,7
L2 - Vegg	45-60	3mm	40-60mm	0,024	0,2
L3 - Rampevegg	21-31	1mm	5-20mm	0,138	0,9
L3 - Rampevegg	21-31	1mm	20-40mm	0,022	0,2
L4 - Søyde	35-40	2mm	5-20mm	0,150	1,0
L4 - Søyde	35-40	2mm	20-40mm	0,105	0,7
L4 - Søyde	35-40	2mm	40-60mm	0,040	0,3
L5 - Vegg	34-51	3mm	5-20mm	0,239	1,6
L5 - Vegg	34-51	3mm	20-40mm	0,043	0,3
L5 - Vegg	34-51	3mm	40-60mm	0,256	1,8
L6 - Søyde	41-53	4mm	5-20mm	0,256	1,8
L6 - Søyde	41-53	4mm	20-40mm	0,021	0,1
L6 - Søyde	41-53	4mm	40-60mm	0,015	0,1
L7 - Gulv	62-73	0mm	5-20mm	0,138	0,9
L7 - Gulv	62-73	0mm	20-40mm	0,067	0,5
L7 - Gulv	62-73	0mm	40-60mm	0,022	0,2
L8 - Søyde	41-53	1mm	5-20mm	0,175	1,2
L8 - Søyde	41-53	1mm	20-40mm	0,040	0,3
L8 - Søyde	41-53	1mm	40-60mm	0,103	0,7
L9 - Sprekk	59-61	1mm	5-20mm	0,195	1,3
L9 - Sprekk	59-61	1mm	20-40mm	0,105	0,7
L9 - Sprekk	59-61	1mm	40-60mm	0,159	1,1
L9 - Gulv	60-61	0mm	5-20mm	0,148	1,0
L9 - Gulv	60-61	0mm	20-40mm	0,075	0,5



Dette skjer i mange garasjer/parkeringshus, og er en kjent problemstilling

Utdrag fra rapport utarbeidet av OBOSProsjekt 29.11.2024

Sammendrag

► Tilstand

- I forbindelse med betongundersøkelsen ble det gjennomført en visuell befaring av vegger, bunnplate, søyler og tak. Det ble observert generelt lite betongskader i betongelementene.
Vegger og søyler er observert med flassende maling på grunn av fuktoppsug.
- Det ble påvist forhøyede kloridnivåer ved 9 av 11 lokaliteter i parkeringsgarasjen. Resultatene indikerer at det er tilførte klorider i konstruksjonen.
Armeringsoverdekning ble målt på valgte lokaliteter og i 9 av lokasjonene har ikke kloridene trukket inn til armeringen enda, men det er steder hvor ytre lag av armeringen ligger i kloridinfisert betong. Fare for skadeutvikling vurderes som høyt. Det er målt noe lav overdekning ved enkelte lokasjoner.

Utdrag fra rapport utarbeidet av OBOSProsjekt 29.11.2024

Vurdering av tiltak

- ▶ Vurdering av tiltak
«Med bakgrunn i den gjennomførte stikkprøvebaserte betongundersøkelsen er det anbefalt å gjøre tiltak i garasjen for å unngå betongskader på sikt.»
- ▶ Bunnplate:
- ▶ 1. Etablere et tett belegg for å hindre at mere klorider trenger inn i betongen.
- ▶ 2. Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) For å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt et tett belegg.
- ▶ Søyler/vegger: Vi anbefaler KB og tett vannskjerm mellom gulv og søyler/vegger. Det anbefales en Co2- bremsende maling.

Utdrag fra rapport utarbeidet av OBOSProsjekt 29.11.2024

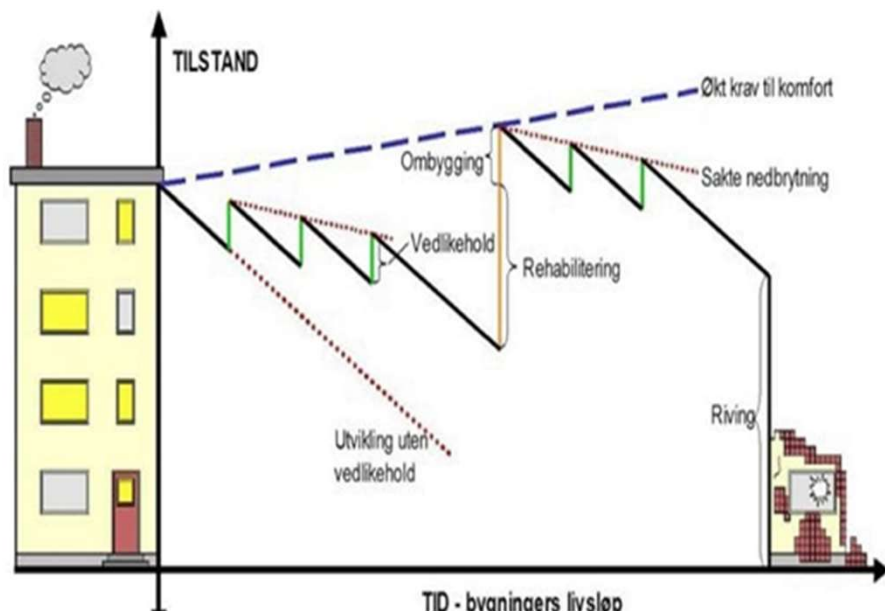


Informasjonsmøte betongrehabilitering

10. Videre fremdrift

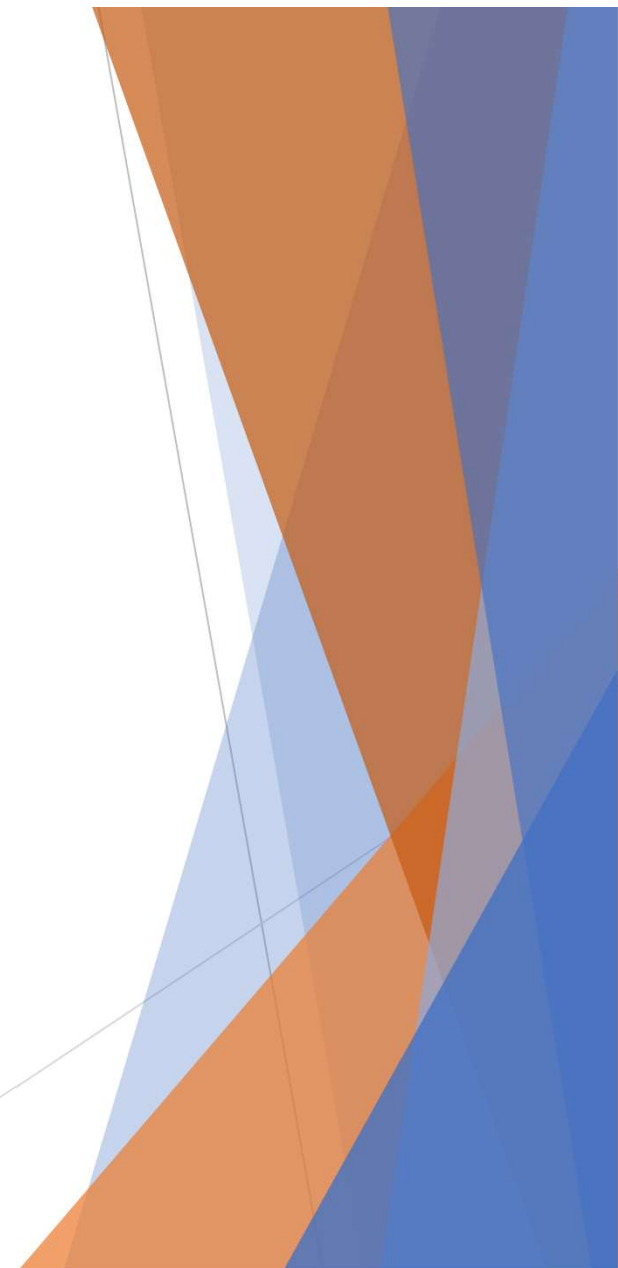
For å hindre videre inntrenging av klorider og økt skadeutvikling, anbefales planlegging og gjennomføring av de beskrevne tiltakene innen en tidshorisont på 0-2 år ut fra anbefalt løsning. Økt skadeomfang vil føre til økte vedlikeholdskostnader over tid.

Utdrag fra rapport utarbeidet av OBOSProsjekt 29.11.2024



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Med bakgrunn i konklusjonene i rapporten fra OBOS-Prosjekt, vurderer styret at det er behov for å gjennomføre vedlikehold.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Annbudsinnsbydelse prosjektledelse:

Styret sendte ut anbudsinnbydelse på prosjektledelse av rehabilitering med KB-beskyttelse.

- ▶ 6.3.2024 sendte ut anbudsinnbydelse på prosjektledelse til Visinor, PX Solutions, K. Apeland, OBOS-Prosjekt (inkl Ødegård og Lund), Millab Consult
- ▶ Mottok tilbud fra PX Solutions, K. Apeland, OBOS-Prosjekt og Millab Consult
- ▶ Ved gjennomgang og møter med tilbederne, endre styret oppfatning om rehabilitering fra med KB-beskyttelse til uten KB.
OBOS-Prosjekt ville ikke være prosjektledere i rehabilitering uten KB.
- ▶ 28.5.2024 gjennomførte avklaringsmøter med tilbyderne.
- ▶ 18.6.2024 besluttet styret å engasjere PX Solutions

Informasjonsmøte betongrehabilitering

Styret har med bistand fra PX Solutions AS har valgt å innhente tilbud på vedlikehold basert på rapportens minst omfattende foreslåtte tiltak uten katodisk beskyttelse.

Handlingsrommet for løsninger uten katodisk beskyttelse eller andre inngripende metoder er tidsbegrenset. Med tiden øker risikoen.

Dersom en sameiet velger å *ikke gjøre noe nå*, betyr det at når det settes inn tiltak, så er det bare løsningen med ***katodisk beskyttelse*** som er mulig.

Katodisk beskyttelse er ca. 5 ganger så dyrt som



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Alternative muligheter

Ut fra et kost/nytte perspektiv ser vi for oss to alternative muligheter for å redusere videre utvikling av skader:

1. Etablere et tett belegg for å hindre at mere klorider trenger inn i betongen.
2. Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) For å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt et tett belegg.

Utdrag fra rapport utarbeidet av OBOSProsjekt 29.11.2024

Informasjonsmøte betongrehabilitering

Anbudsinnsbydelse betongrehabilitering:

PX sendte ut anbudsinnsbydelse på mekanisk rehabilitering.

- ▶ Oktober - prekvalifisering av tilbydere med direkte kontakt
- ▶ 30.10.2024 utsendelse anbudsinnsbydelse
- ▶ 7.11.2024 Felles tilbudsbefering i garasjen
- ▶ 30.11.2024 frist innlevering anbud
- ▶ 30.11.2024 Mottatt tre tilbud. Et tilbud ble ønsket levert etter fristen, og kunne ikke aksepteres.
- ▶ Nå skal vi/PX har avklaringsmøter med tilbyderne

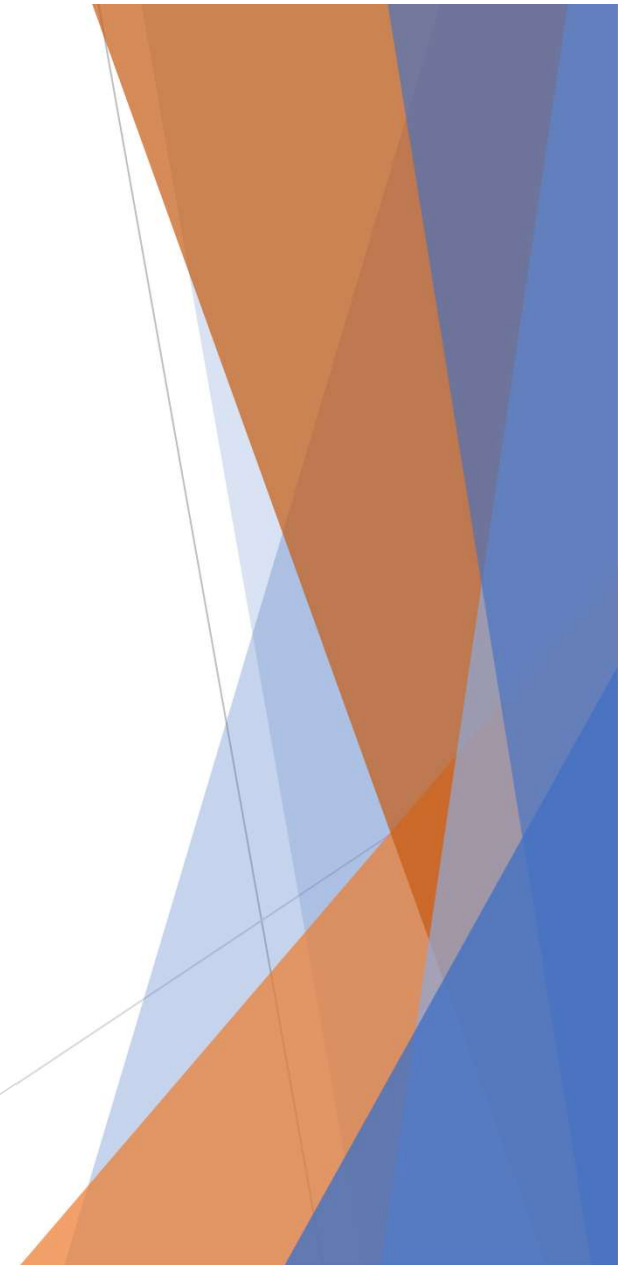
Informasjonsmøte betongrehabilitering

Betongrehabiliteringens omfang

Tilbudet omfatter:

- ▶ Stedvis utbedring av større lokale svanker (dog avgrenset omfang)
- ▶ Vanntette hulkiler og vedlikehold en meter opp fra vegger og søyler
- ▶ Vanntette kjørebelegg som forsterkes i kjørebaner
- ▶ Vaskekar til sykkelparkering (separat)

MÅLSETTINGEN ER Å HINDRE YTTERLIGERE TILFØRSEL AV KLORIDER I BETONGEN.





Informasjonsmøte betongrehabilitering

Arealet på bunnplaten i parkeringsanlegget regnes å være ca. 2900m².

Kostnad med KB på søyler/vegger uten bunnplate (herunder maling, belegg, vannskjerm mm.) vil ligge på 1.000 – 1.500,- kr. eks. mva. pr. kvm gulvareal.

Kostnad med kun belegg på bunnplaten er ca. kr. 1.500,- pr. kvm.

Utdrag fra rapport utarbeidet
av OBOSProsjekt 29.11.2024

Det antas at prisen på et komplett vedlikehold med KB av søyler, vegger og bunnplate (herunder maling, belegg, hulkil mm.) vil ligge på mellom kr. 5.000,- 6.000,- Eks. mva. pr. kvm.

Kvm	Mekanisk utbedring gulv	KB-utbedring gulv, vegg og søyler
3000	1500	5000
	4 500 000	15 000 000
inkl mva	5 625 000	18 750 000
	+ søyler og vegger	

Estimert kostnad ut fra prisanslag
i rapport OBOS-Prosjekt

Informasjonsmøte betongrehabilitering

Hva med kostnadene?

- ▶ Estimert kostnad (kun) belegg på bunnplate (rapport OBOS) = $\text{Kr } 1875 \times 3000 = 5,7 \text{ mill}$
- ▶ Budsjett tidligfase totalkostnad alle arbeider fra PX Solutions = **6,9 mill.**
- ▶ Revidert Budsjett etter tilbudskonkurranse =
5 til 5,5 mill. +++ nødvendige tilleggsarbeider (Foreløpig status 10.12.24)

Vi arbeider foreløpig videre med budsjettramme på kr 6 mill, til alle tilleggsarbeider som skal utføres er avklart.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

6-1 Styret

- (1) 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.

6-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

- (1) Styret har rett til å representere andelseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Brødfabrikken

**Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken avholdes
tirsdag 10. desember 2024 kl. 18.xx i Sinsen kirke, Lørenveien 13.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og en seksjonseier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen
- B) Finansiering av innkalt kapital



A) Rehabilitering av betongdekket i garasjen

Forslagsstiller: styret

Brødfabrikken Garasjesameie har innhentet vurdering av betongdekket i garasjen. OBOS prosjekt foretok undersøkelse av betongdekket i juni 2023 og sameiet mottok rapporten i november 2023. Det viser seg at det har trukket vann med salter (klorider) inn i betongen og inn til armeringen både i dekket og i søylene/veggene. Dette vil fortsette å utvikle seg mer og mer over tid. Dette skjer i mange garasjer/parkeringshus, og er en kjent problemstilling.

OBOS prosjekt anbefaler å foreta tiltak for å forhindre økt skadeutvikling innen 0-2 år, og denne tidsrammen er nå brukt opp. Garasjesameiet bør derfor utføre betongrehabilitering så snart som mulig.

OBOS Prosjekt forslår to alternative tiltak

- 1) Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.
- 2) Etablere et katodisk beskyttelsessystem (KB) for å motvirke fremtidig utvikling av skader, samt å legge et vanntett belegg.

I begge foreslåtte løsninger av rehabilitering, må det utføres mekanisk reparasjon av dekket. Det betyr å banke opp/pigge betongen der det er synlige skader, reparere skadene og rustangrep, og fylle på betong igjen.

Katodisk beskyttelse (KB): For konstruksjoner som inneholder klorider er KB den mest benyttede utbedringsmetoden. KB innebærer bruk av en lav likestrøm for å beskytte armeringen mot korrosjon. Utbedringen har en høyere engangskostnad, men gir lengre vedlikeholdsintervall og større sikkerhet mot utvikling av nye skader enn de øvrige metodene. Etter utførelsen overvåkes ofte KB- installasjonen via data/modem. Dette gjøres for å sikre at det virker og er justert riktig.



KB medfører installasjon av et elektrisk anlegg som både må overvåkes, vedlikeholdes og medfører en kostnad. OBOS Prosjekt anslår at kostnaden med full KB alternativ 2, vil være mer enn tre ganger så dyrt som bare belegg alternativ 1.
Se vedlegg rapport.

Styrets ansvar og myndighet følger av garasjesameiets vedtekter § 6-1 (1) der det fastslås at *«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»*.
Dette tilsvarer ordrett bestemmelsen i eierseksjonsloven § 57.

Styret må sørge for at garasjesameiet foretar rehabilitering av betongdekket, ellers utfører ikke styret sitt lovpålagte oppdrag med å sørge for vedlikehold av eiendommen.

Ut fra forslag til alternative løsninger fra OBOS Prosjekt og mening om løsningene fra virksomhetene som deltok i anbudsinnbydelsen på prosjektledelse av rehabiliteringen, mener styret at løsningen med vanntett belegg er godt nok for drift av garasjen i mange år framover. Styret anbefaler sameierne å gå for løsningen 1):

«Etablere et vanntett belegg for å hindre at mer vann med salt (klorider) trenger inn i betongen, og dermed forhindre økt skadeutvikling.»



Brødfabrikken Garasjesameie trenger finansiering til å rehabilitere betongdekket. Brødfabrikken Garasjesameie er et tingsrettslig sameie, og har ingen verdier å stille som garanti for et eventuelt lån. Banken bekrefte at det ikke er aktuelt å gi lån til garasjesameiet. Garasjesameiet må derfor kalle inn ekstra kapital fra sine eiere.

Sameiebrøken i garasjen er angitt i vedtektenes punkt 1-3, og fordeler seg som følger:

98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn hver utgjørende 13/ 2585 $98 * 13/2585 = 1274$	13/ 2585 1274 /2585	0,529 % 49,28 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268,	187/2585	7,23 %
1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269,	1124/2585	43,48 %
Til sammen	2585/2585	100%

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har innhentet en juridisk vurdering av fordeling av kostnadene ved rehabilitering fra Advokatene i OBOS v/ Siri Enge. Se vedlegg

Styret har deretter sendt denne uttalelsen over til Advokat Erlend Glad hos forretningsfører Solibo for vurdering. Han støtter vurderingen og beslutningen fra OBOS-advokaten.

Det betyr at det er andelshaverne i sameierbrøken i garasjesameiet som må dekke kostnaden.



6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)

Det har vært diskutert om det bare er boligsameiene som bør dekke kostnadene, eller bare de med rett til garasjeplass, fordi det er bilene som ta med vann og salter inn i garasjen. Dersom vi går bort fra sameiebrøk i hht vedtektene i garasjesameiet, og legger kostnaden over på noen andre, må enn slik ekstrabelastning godtas av alle de berørte seksjonseierne.

Vedtaket krever simpelt flertall.

Etter garasjesameiets vedtekter § 7-8 (2) bokstav a fremgår det at det kreves et kvalifisert flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (sameiermøtet) for å ta beslutning om «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet».

Advokatene og styret anser at rehabiliteringen av garasjen *ikke er* ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Vedtektene:

7.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Forslag til vedtak:

Finansiering Styret gis fullmakt til å stemme for «Sameiet skal rehabilitere garasjen ved å etablere et vanntett belegg som finansieres ved innkalling av kapital i hht sameiebrøken i Brødfabrikken Garasjesameie.»



B) Finansjering av innkalt kapital

Forslagsstiller: styret

Brødfabrikken Garasjesameie trenger penger til å rehabilitere av betongdekket. Brødfabrikken Garasjesameie er et tingsrettslig sameie, og har ingen verdier å stille som garanti for et eventuelt lån. Det betyr at Brødfabrikken Garasjesameie vil kalle inn ekstra kapital fra sine andelseiere for å dekke kostnaden.

Sameiet Brødfabrikken har fått tilsagn på lån hos vår bankforbindelse DnB. På grunn av at vi har Solibo som vår forretningsfører har vi fått indikativt tilbud på gjeldsbrevlån, annuitetslån med rentesats(flytende) p.t. 7,15% p.a. (nominell).

Lån med IN-ordning er ikke aktuelt, for det er bare borettslag som kan oppta slike lån. Dersom noen ønsker å betale seg ut av lånet og ikke få nedbetalingen via felleskostnader, blir det forretningsføreren som holder oversikt over dette.

Forslag til vedtak:

Sameiet tar opp et lån i banken for å finansiere kostnaden.



Informasjonsmøte betongrehabilitering

1-3 Sameierbrøk

(1) Sameiet er delt i andeler som fordeler seg som følger:

- 98 ideelle andeler for p-plass til motorvogn, hver utgjørende **13/ 2585** og til sammen **1274 /2585**
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Lørenveien 53 gnr. 124, bnr. 268, **187/2585**
- 1 andel for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken gnr. 124, bnr. 269, **1124/2585**
Til sammen 2585/2585

Total kostnad		6 000 000		
Andeler	Andeler i %			
13/ 2585	0,5029 %	6 000 000	30 174	Per G-plass
=98*13	1274			
1274 /2585	49,28 %	6 000 000	2 957 060	Alle G-plasser
187/2585	7,23 %	6 000 000	434 043	Lv53
1124/2585	43,48 %	6 000 000	2 608 897	S.Brødfabrikken
2585	100,00 %		6 000 000	



Informasjonsmøte betongrehabilitering

Seksjon	Areal	6 000 000
S.Brødf.	9433	2 608 897
1	48	13 275
2	72	19 913
3	47	12 999
4	77	21 296
5	67	18 530
6	46	12 722
7	109	30 146
8	80	22 126
9	72	19 913
10	48	13 275
11	47	12 999
12	88	24 338
13	67	18 530
14	46	12 722
15	109	30 146
16	93	25 721
17	69	19 083
18	46	12 722
19	47	12 999
20	88	24 338
21	67	18 530
22	46	12 722

100	87	24 062
101	87	24 062
102	47	12 999
103	46	12 722
104	68	18 807
105	87	24 062
106	47	12 999
107	65	17 977
108	89	24 615
109	105	29 040
110	46	12 722
111	87	24 062
112	87	24 062
113	47	12 999
114	46	12 722
115	68	18 807
116	90	24 891
117	93	25 721
118	64	17 701
119	89	24 615
120	73	20 190
121	92	25 445
122	68	18 807
123	698	193 047

Eksempel 1

47 kvm	12 999
G-Plass	30 174
Total	43 173

Eksempel 2

69 kvm	19 083
G-Plass	30 174
Total	49 258

Eksempel 3

109 kvm	30 146
G-Plass	30 174
Total	60 320

Sykkelvaskestasjon

Bredde for feste av
hjul foran 6,5 cm
Kan bestille ekstra
9 cm
for sykler med
brede dekk (lett å
bytte av og på)

Oljefilter



Høyde 80 cm
Bredde 85 cm
Lengde 195 cm

Gregers kvartal har sykkelvaskerom med «dusj» til syklene.

Lørenvangen Sameie (på tvers av krysset) har akkurat montert en slik sykkelvaskestasjon. Det er **Bygårdsservice** som har montert der og hos mange flere boligsameier. Det er veldig populært og fungerer godt. De var på befaring hos oss 10.12. og skal se på muligheten.

Styret vurderer om dette også er mulig å få montert hos oss i sammenheng med at vi skal gjøre så mye i garasjen.

Informasjon-ekstraordinært årsmøte Brødfabrikken Garasjesameie 10.12.2024

Takk for deltagelse, takk for alle innspill og faglige kommentarer, som hjalp oss til å belyse sakene og mulighetene vi har å velge mellom. Takk for stort engasjement.

Beslutning rehabilitering av betongdekket:

Rehabiliteringen av garasjen ble vedtatt med stort flertall. Styret vil arbeide videre med prosjektleder Kyrre Strøm Larsen fra PX Solutions med oppklaringsmøter med tilbyderne og å få inkludert alt vi trenger i avtalen og rehabiliteringen i garasjen. Styret vil følge opp med videre informasjon framover.

Her er oversikt over avgitte stemmer. Det var noen som gikk etter at informasjonsmøtet var ferdig, og ikke deltok i selve avstemmingen.

			Andel	Antall stemmer tilstede	Stemme- beret- tignede andeler		Antall stemmer	Andeler FOR	Antall stemmer	Andeler MOT
G-Plass	13/ 2585	0,5029 %	13	48	624		34	442	13	169
Lv53	187/2585	7,23 %	187	1	187		0	0	0	0
Sam.Brød	1124/2585	43,48 %	1124	1	1124		1	1124	0	0
Totalt		100,00 %			1935			1566		169

Innkalling av kapital/Finansisering

Det ekstraordinære årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken vedtok å ta opp lån for å finansiere kostnaden ved rehabilitering.

Planmåling av garasjedekket

Styret vil bestille planmåling av garasjen, slik at vi har et nøyaktig grunnlag for å bestemme hvor vi skal avrette gulvet for i størst mulig grad å få helling bort fra vegger og søyler samt fordele vannet mest mulig utover hele garasjegulvets flate. Dette for å få størst mulig fordampningsflate.

Som Kyrre forklarte på informasjonsmøtet, så er det alltid utfordringer med å avrette, for det vi faktisk gjøre er å flytte vann fra et sted til å fordele det utover et annet sted.

- ✓ Vedlegger Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte 10.12.2024.
- ✓ Vedlegger presentasjonen fra informasjonsmøtet om rehabiliteringen.

Styret