PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

PETER MØLLERS VEI 5A

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

VMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2024 og 2025

Godkjente byggetegninger

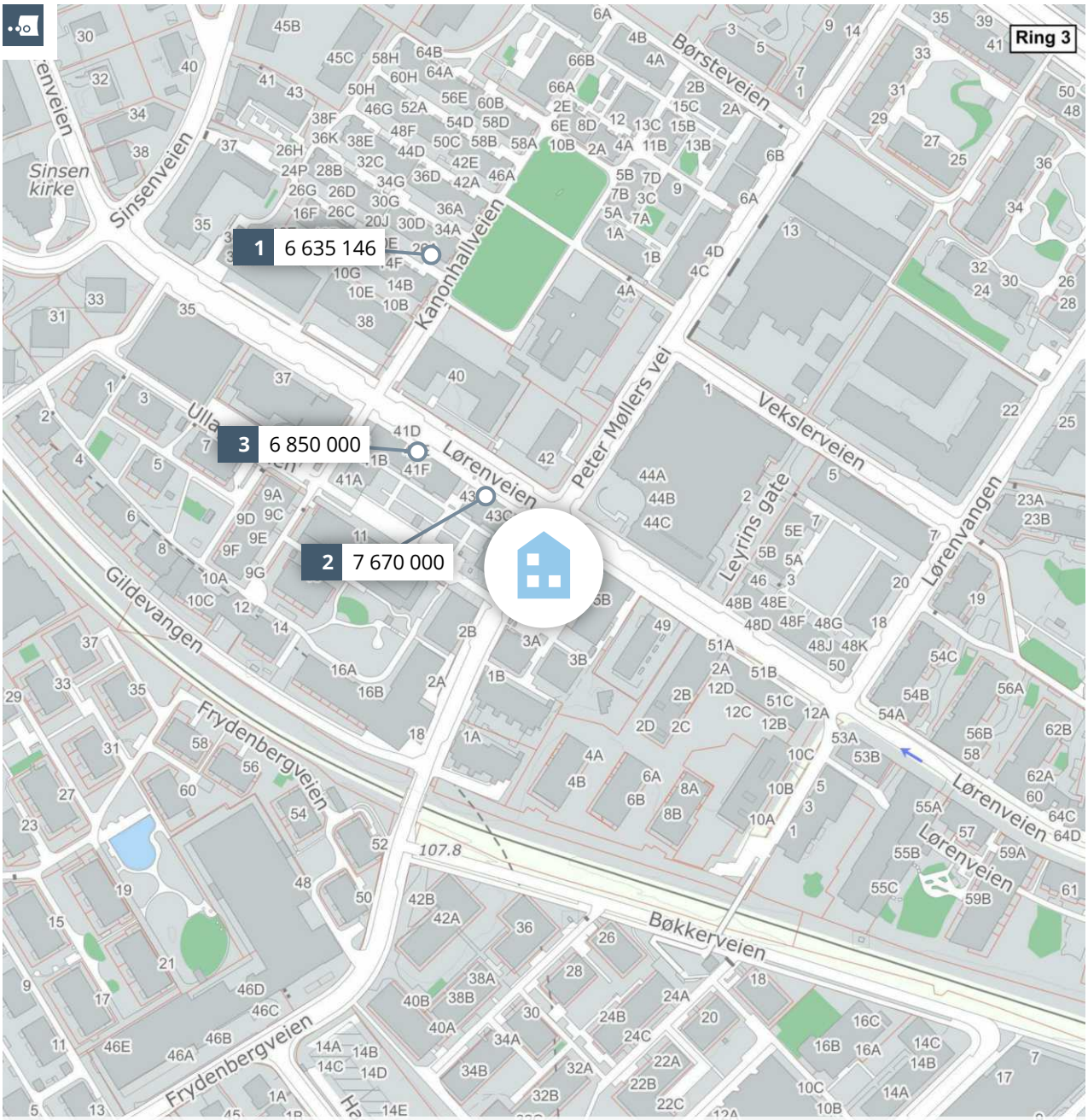
Brev vedr. manglende ferdigattest

Utenomhusplan og reg. kart

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PETER MØLLERS VEI 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 30.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peter Møllers vei 5 A, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 124 BNR 33 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

6 340 000

7 283	6 347 283	94 776
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	4 248
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kanonhallveien 20 B 70 m² 2006 1. etg 2 sov				07.05.2025	6 600 000	**6 600 000**	35 146	6 635 146	**94 788**
2	Lørenveien 43 B 67 m² 2012 4. etg 2 sov				25.02.2025	6 800 000	**7 670 000**	0	7 670 000	**114 478**
3	Lørenveien 41 E 67 m² 2012 2. etg 2 sov				09.12.2024	5 900 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**102 239**

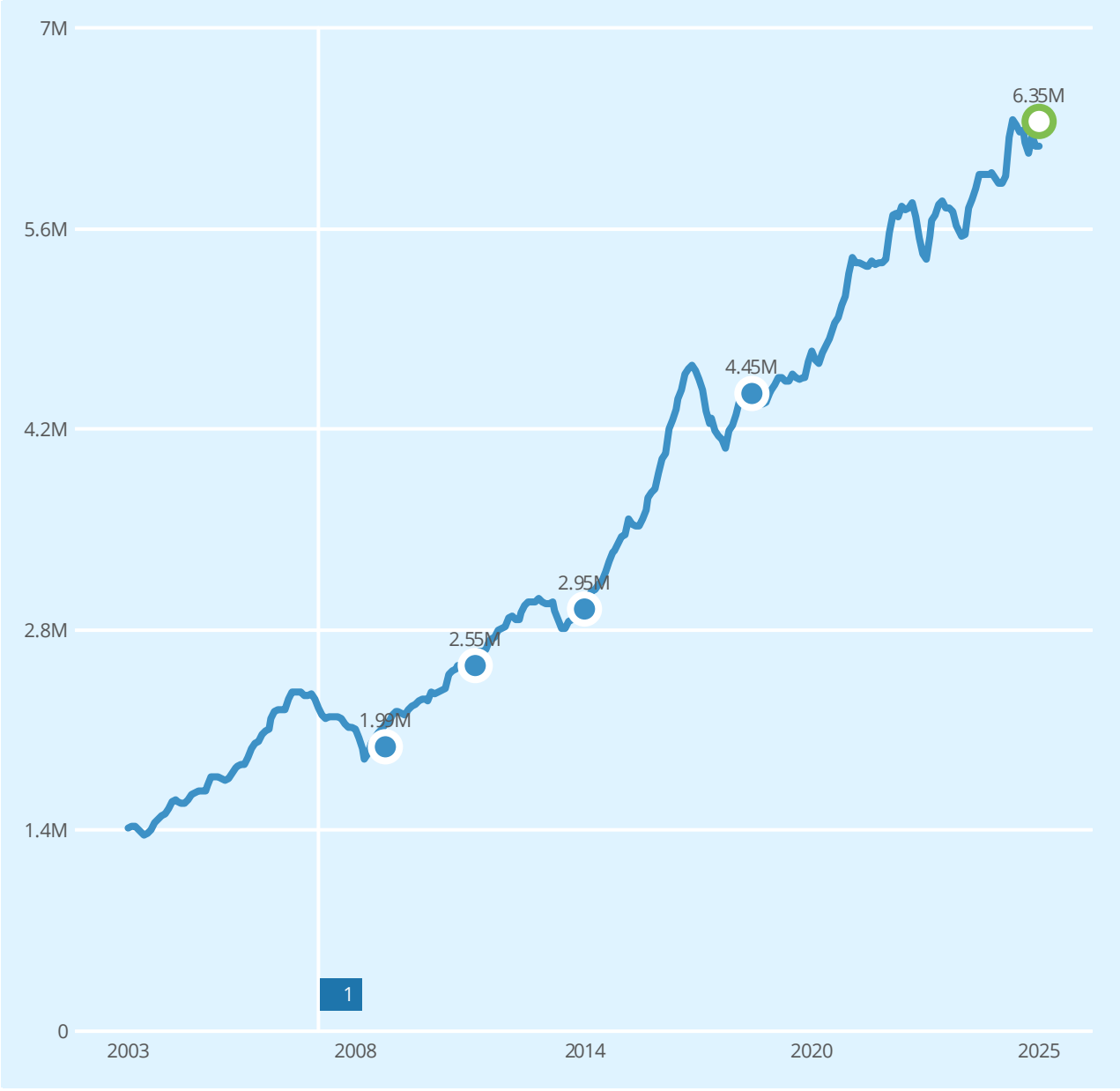
Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.06.2018		24.08.2018	4 600 000	4 450 000	0	4 450 000
06.06.2014	30.06.2014	03.10.2014	2 900 000	2 950 000	0	2 950 000
07.09.2011		07.09.2011	-	2 550 000	-	2 550 000
29.06.2009		29.06.2009	-	1 990 000	-	1 990 000

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 528 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

47
leiligheter solgt

7.0M
6 904 000 Salgspris i snitt
6 831 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 903 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

105 612 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

94 776 Peter Møllers vei 5 A
Totalpris 6 350 000

Peter Møllers vei 5 A
0585 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2009
BRA: 72 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	5	0	1

Supertakst
GNR: 124 BNR: 33 SNR: 30

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Peter Møllers vei 5 A
0585 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37288

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/Vaskerom:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Gulv

Bygningsdeler med TG-IU

- Vannbåren varme

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 15.06.2009 iflg EDR. Ferdigattest foreligger ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2025

Rapportdato
28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor-Ludvig Børresen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Osorio Stephany Carolina Barajas** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 27.10.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Peter Møllers vei 5 A, 0585 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	124	Bruksnr:	33	Festenr:	
Seksjonsnr:	30	Andelsnr:		Leilighetsnr:	30		

Byggeår: **2009 - Iflg. EDR.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert på fast grunn. Konstruksjon oppført i betong og stål med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 2171.2 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	67	67	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**72**	**67**	**5**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	67	67	0	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 220-240 cm).	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,3 m2 (BRA-e). Nr. 30. Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium. Dekke med trefliser. Størrelse: 4,6 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og tofløyet balkongdør med 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør (B30/40db).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer og dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Flere vindusglass med delaminering. Låsesystem tilknyttet balkongdør er tregt, samt at håndtak er løst grunnet bruksslitasje. Oppgitte avvik gis TG-2.

Beskrivelse: delaminering innebærer at folien som binder glassene sammen mister sin vedheft til glassoverflaten. Delamineringen fremstår som blærer og/eller misfarging og starter i de aller fleste tilfellene fra glassets kant. Antatt årsak er fugemasse som ikke er kompatibel med laminatfolien i glasset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør med behov for service. Inkl. utskifting av håndtak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Epoq kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, kvarts benkeplater (iflg. eier), underlimt oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning inkl. hvitevarer ble montert av fagfolk i 2023.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 15.06.2009 iflg EDR. Ferdigattest foreligger ikke.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap via fastmontert luke i himling på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2025: bytte spotter og dimmer i stue. Montering av taklampe på bad.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider i 2025 med dokumentasjon: bytte spotter og dimmer i stue. Montering av taklampe på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at ny radiator på kjøkken ble montert i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-IU**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Mindre riss/sprekker i veggfuger i dusjsone. Silikonfuge rundt slukrist er oppsprukket. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater
Utskifting av dårlig silikonfuge.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Eventuell membran i sluk er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Tettesjikt tilknyttet gulv/vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, høyskap med speilfront, baderomsinnredning med malte finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke mulig å utføre da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: eikeparkett.

Oppsummering av øvrig TG-2

Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker i flere rom. 2 borehull i gulv på kjøkken etter skifte av radiator.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv gis TG-1 og TG-2.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater. Himlingsplater på bad/vaskerom.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober.
Garderobeskap.
Lamellgardin.

Oppsummering av øvrig TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.17 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at nye downlights i stue er montert i 2025. Dokumentasjon foreligger.

6.19 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.20 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

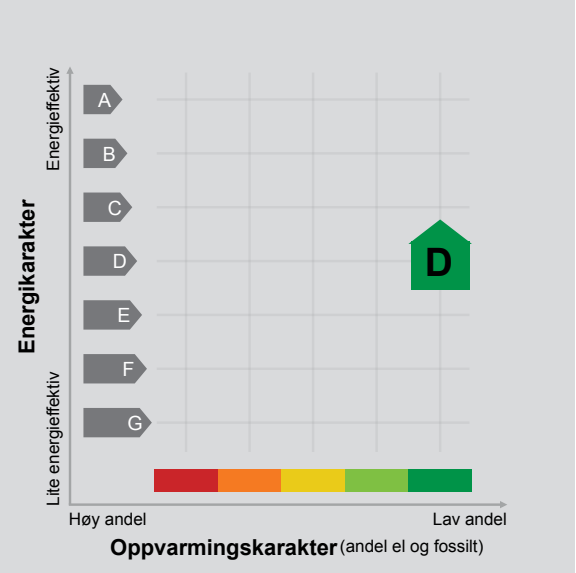
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST

Adresse	Peter Møllers vei 5A
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81866317
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-134793
Dato	13.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Peter Møllers vei 5A	81866317	H0303	30	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	57,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	127,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 554 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 893 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 554 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 137 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 417 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 554 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor-Ludvig Børresen	Stephany Barajas

Gateadresse
Peter Møllers vei 5A

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250132

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle spotter i stuen til nye med nye trafoer, samt ny dimmer

Arbeid utført av: El Alliansen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250132

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250132

Tilleggskommentar

Helt nytt kjøkken ble ferdigstilt i august 2023, samt byttet radiator på kjøkken med en helt ny og mer passende variant for å gi bedre plass til det nye kjøkkenet. Hele jobben ble gjort av faglærte.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Ludvig Børresen	e60fcac5868aebae811b3091f7def9c8ef9a7922	27.10.2025 16:14:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stephany Barajas	d7994911fa4b226f05160d156addc978fc2ed150	27.10.2025 16:15:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250132

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250132 . Vår ref.: 7064-1-30 Dato: 21.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lørenlunden
Organisasjonsnr:	994272276
Seksjonseier:	Børresen, Tor-Ludvig
Medeier:	Osorio, Stephany Carolina
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Peter Møllers Vei 5 A, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	124
Bnr.	33

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkeringsplass i kjeller kan leies av Apcoa. I husordensreglene finnes bestemmelse om at styret skal godkjenne eventuell langtidsutleie av boligen. Bredbånd, TV og telefon: Viken fiber kunderservice@vikenfiber.no eller tlf 02414. Tillegg for Kabel-TV kan reguleres årlig tilsvarende kostnaden, etter vedtak i styret. Hen setting av søppel på fellesareal er ikke tillatt. For bort rydding faktureres kr. 1 500,-. Utkobling av røykdetektor i bolig er ikke tillatt. Ved utkobling faktureres seksjonseier kr. 3 000,-. Varmt tappevann, fjernvarme og strøm A-konto kostnader til strøm og varmt tappevann har vært fakturert hver enkelt som tillegg til felleskostnader fram til 30.09.21. Det innbetales a-konto beløp som avregnes etterskuddsvis, etter årsoppgjøret. Fra 30.9.2021 har hver enkelt egen strømmåler og eget abonnement for strøm slik at avregning for 2021 vil gjelde strøm og varmtvann fram til 30.9.21 og kun varmtvann etter 30.09.21. Avlesning: Ved salg av bolig må kjøper og selger fylle ut eierskifteskjema

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208323539
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	576 843,00
Innfrielsesdato:	30.05.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

(sjekk avdragsfrihet selskap lån og vilkår 98208323539)

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 248,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Aknt.Fj.Varme/Vvann	529,00	
Felleskostnader	3 320,00	
Kabel-TV/Internett	399,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	820,-
Fradragsberettigede kostnader:	435,-
Annen formue:	10 755,-
Gjeld:	8 541,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208323539
Restsaldo:	7 282,84
Kapitalkostnader:	189,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 282,84,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR SAMEIET LØRENLUNDEN

Bekreftet ekstraordinært sameiermøte 02.06.2009
Endret på ordinært sameiermøte 23.04.2012, 25.04.2013, 13.04.2016, 19.02.19 og 08.05.23.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lørenlunden. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 85 seksjoner, hvorav 83 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, med tilhørende takterrasse og uteareal, jfr. seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.05.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 33 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Adresse er Peter Møllers vei 5 A/B.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonssameiet består av 2 næringsseksjoner og 83 boligseksjoner. Seksjonseierne er deltagere i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige bruksenheter. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine lokaler/leiligheter og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis der ikke er til vesentlig ulempe for sameier, leietager eller beboer. Disse skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjon eller andre arealer hver av sameierne har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som hver av

seksjonseierne samlet skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter sameierne i henhold til sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3. nedenfor. Fordelingen baseres dels på den enkelte seksjons nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet og dels etter faktisk forbruk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjonene, herunder takterrasse og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

Bygningskroppens utforming medfører at næringsseksjonen og samleseksjonen bolig i størst mulig grad skal betale sine egne kostnader for driften av sameiet.

3.1. Næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører, porter til varemottak, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer, belastes med 30 %
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming, herunder ventilasjon, belysning og energi i fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til innvendig og utvendig fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av rørføringer i gnr 426, bnr 1.

3.2. Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, trapper og inngangsdører. Gårdsrommet er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen, herunder spesielt gårdsrom.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer. Fortau og utenomhusarealer, belastes med 70 %.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming, belysning og energi i fellesarealer i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder dørcalling, IP-telefoni, TV, bredbånd, etc.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av rørforinger i gnr. 426, bnr 1.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i renhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Bygningsforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Andre administrasjonskostnader tilknyttet ekstern konsulenttjeneste for sameiet
- Heis/trapp

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi.
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjeninnført.

Hver av seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonene er tilkoplet egne vannmålere for forbruksvann og fjernvarme, en felles måler for boligseksjonene og en felles måler for næringsseksjonene.

Hvis det kan bevises at en seksjonseier eller beboer i Lørenlunden, har lagt fra seg søppel i fellesareal tilknyttet sameiet, faktureres seksjonseier kostnaden med kr. 1500,- per forseelse.

Utkobling av røykdetektor av beboer bøtelegges med kr 3 000. Eier av leilighet er ansvarlig for at eventuelle leietagere er informert om dette.

§4
Innvendig vedlikehold

Seksjonseierne har det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, dette omfatter alt fra tekniske anlegg så som vann- og avløpsledninger. Innvendig vedlikehold regnes da fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med bruksenhetens sikringsboks.

Næringsseksjonseieren og boligseksjonen har også vedlikeholdsansvaret for vann- og

avløpsledninger innenfor og til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har disse ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

Seksjonseier har ansvar for at bruksenhetene har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i en forskriftsmessig stand.

§5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietager) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst 3 høyst 5. Styremedlemmer velges av sameiermøtet for 2 år. Styrets leder velges ved særskilt valg, for 2 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 7

Styrets kompetanse

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 sameiermøtet.

Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller tar en av sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiet kan sende ut dokumenter og informasjon elektronisk til den enkelte seksjonseier sin sist kjente mailadresse. Det er opp til den enkelte seksjonseier å sørge for at forretningsfører til enhver tid har korrekte kontaktopplysninger, herunder mailadresse

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer,
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Sameiermøter skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Dersom seksjonseierne ikke blir enige om fordeling av felleskostnader, kostnader tilknyttet vedlikehold, drift og bruk av felles installasjoner skal saken løses ved privat voldgiftsordning hvor hver av partene utpeker sin representant. Disse representanter utpeker en tredje part som leder for den private voldgiftsrett, som deretter avgjør saken med endelig virkning. Voldgiftsretten skal følge bestemmelsene i Lov om Voldgift så langt de passer. Samme voldgiftsordning skal også gjelde ved eventuelle endringer av nåværende vedtekter.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves tilslutning fra 2/3 av seksjonseierne, hvorav næringsseksjonene må være blant dem som stemmer for. Det samme gjelder vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av felles bebyggelse eller tomten som

etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om sameiermøte

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ønske om bruk av rådgiver på sameiermøtet skal gjensidig forhåndsvarsles med minst 7 dagers varsel.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av borettslagsbeboernes husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Det er utarbeidet en designhåndbok som gjelder for hele Løren. Håndboken bestemmer belysning, skilting, utemøblering, med mer av fellesarealene på Løren. Designhåndboken er styrende for sameiet.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Det er laget en designmanual for Løren som skal følges av sameiet.

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

Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen

eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 3 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøtet.

§17

Tilslutningsvedtekter

Vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene. § 19 kan bare endres med samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 18

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenna på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Hovedinngangen til boligdelen skal fremstå som tydelig, og ikke hindres av næringsseksjonens salgsaktiviteter.

Likeledes har næringsseksjonene rett til bruk av husfasaden til nødvendig skilting av sine aktiviteter, innenfor rammen av Plan- og bygningsetatens godkjente vedtak, jfr. § 16 i nærværende vedtekter.

Sameiet har tinglyst rett til å leie inntil 50 p-plasser i garasjeanlegget i gnr. 426 bnr. 1. Plassene kan leies av beboerne til markedspris. Likeledes har sameiet tinglyst rett til boder beliggende i gnr 426, bnr 1,

Sameiene på Løren, gnr 124, bnr 33, gnr 124, bnr 200 og gnr 126, bnr 68 har krav på å leie p-plasser i garasjeanlegget gnr 426, bnr 1 i henhold til gjeldende parkeringsnorm godkjent åh tidspunktet for godkjennelse av rammesøknad.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

1 medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER FOR
Lørenlunden Boligsameie.
Fastsatt oktober 2009. Endret 11.april 2018.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter k1.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. I på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. Plumbo må ikke benyttes, da det skader avløpsrørene.

I .6 Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. I. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. I. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

I .9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10 Fellesantenneanlegget/Fibernettet

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra Viken fiber.

1.1 I Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til balkong. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.12 Tørking lufting risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, med det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

1.13 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Brannslange er plassert i kjøkkenskapet.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen.

1.14 Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som feks. bruk av levende lys, røyking etc. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

1.15 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong, takterrasse eller utenfor leilighet i 1. etasje. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse, fellesareal men ikke på takterrassen. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre stor eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av

leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet. Ved langtids fremleie av leiligheten skal dette godkjennes av styret (gjelder ikke kontrakter inngått før 31.01.10).

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk inkludert gjerder må kun males i godkjent farge.

Det er ikke tillatt å bygge gjerder eller rekkverk som ikke er godkjent av styret.

Markiser må ha godkjent farge og mønster.

Flaggstang, skilt, o. I. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske grunner.

3.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Ved legging av dekke på balkongen må hellingen på gulvet være lik dagens helling.

3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasader) som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i oppgang A (ikke sykler) eller i egen bod.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler. Det skal heller ikke lagres noe i fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål, som korridorer og trappeoppgang.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. I. på eiendommens fellesarealer.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER OG GARASJEPORT

5.1 Ytterdører og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

5.2 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

5.3 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.4 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. SØPPEL

Søppelhåndtering

Kun ordinært husholdningsavfall må puttes i søppelnedkastene.

Papirsøppel skal rives i biter a 20x20 cm og kastes i nedkast for papir (grønt lokk).

I restavfallslukene (grått lokk) skal alt annet restavfall kastes. Vi har avfallssortering: plast skal sorteres i blå plastposer, matavfall skal sorteres i grønne plastposer og annet

restavfall i vanlige poser. Grønne og blå poser fås gratis i alle matbutikkene. Alle poser skal knyttes godt.
Metall og glass skal ikke i containerne og kan leveres på Meny.

Større pappesker og annet avfall man kan bære, kan leveres på mini-gjenbruksstasjonen som ligger i gaten bak Meny.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel på fellesarealene. Vi minner om det som står i våre vedtekter paragraf 3: «Hvis det kan bevises at en seksjonseier eller beboer i Lørenlunden, har lagt fra seg søppel i fellesareal tilknyttet sameiet, faktureres seksjonseier kostnaden med kr. 1500,- per forseelse.»

10. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

7.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må gis forståelse av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

7.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget eller leke områder som sandkasser skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

8. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med fler).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7064

Sameiet Lørenlunden

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lørenlunden

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7064

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Lørenlunden

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Naser Nazar Haify og Stine Finstad Grande er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7064 Årsrapport-2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sigurd Stoll

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

- Naser Nazar Haify
- Stine Finstad Grande

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

- Elisabeth Abel

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Klara Margrethe Helgemo	Sven Morens gate 24B
Styremedlem	Elisabeth Abel	Peter Møllers vei 5B
Styremedlem	Thea Emilie Knudsen	Peter Møllers vei 5A
Styremedlem	Sigurd Stoll	Peter Møllers vei 5A
Styremedlem	Unni Alfei	Peter Møllers vei 5A

Styreleder ble valgt til representant til årsmøtet i Løren velforening.
Styret består av fire kvinner og en mann.

Generelle opplysninger om Sameiet Lørenlunden

Sameiet består av 85 seksjoner.
Sameiet Lørenlunden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994272276, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:
Peter Møllers vei 5A
Peter Møllers vei 5B
Gårds- og bruksnummer: 124 33
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet Lørenlunden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Det er avholdt ni styremøter i perioden. Møteform har for det meste vært digitale møter på Teams, møtene er dokumentert i Styrerommet. Eksempel på saker som styret har håndtert i 2023:

- Parkeringshus-saken, der vi fikk til en avtale som sikrer fortsatt lavere pris for eksisterende månedsleietakere i en periode framover.
- Bytte av renholdsfirma for å bedre renhold i fellesarealene.
- Avtale med vaktselskap Avarn.
- Rens av ventilasjonsanlegg.
- Problemer med støy fra treningssenter STERK.
- Håndtert klager på støy og upassende oppførsel fra beboere. Det er sendt en skriftlig advarsel. Kommunikasjon med politiet siste kvartal 2023.
- Problemer med å få bestilling av nøkler og brikker til å gå raskt og uten å måtte mase.
- Beboere som bruker parkeringshuset, opplever det som utrygt fordi det oppholder seg uvedkommende personer der, og det foregår omsetning og bruk av narkotika.

Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2023

Ingen av tiltakene som koster penger og som ble vedtatt på årsmøtet, er utført innen utgangen av 2023. Det skyldes at sameiet ikke har midler til noe utover ordinær drift.
Vedtakene:

- Snøsikring av vinduskarmer for å hindre skade på forbipasserende. Vedtatt, 16 for, 6 mot, 5 blanke stemmer. **Tiltaket blir utført i første kvartal 2024.**
- Overvåkningskamera i heisene. Vedtatt, 15 for, 4 mot, 8 blanke stemmer.
- Bytte lamper i fellesarealer for å spare strøm. Vedtatt, 16 for, 2 mot, 9 blanke stemmer.
- Innkjøp av Obos-nøkkel. Vedtatt, 16 for, 6 mot, 5 blanke stemmer.

Bygningens tilstand

Lørenlunden har felles fjernvarmeanlegg med Peter Møllers vei 1 og 3, og noen sikringer er plassert i Peter Møllers vei 3. Det er vanskelig å holde oversikt, sameiet har en svært flink vaktmester og hadde ikke klart seg uten tjenestene vi kjøper fra Bygårdsservice.
Lørenlunden er nå 15 år gammel, og behov for vedlikehold øker. Dekket på takterrassene er delvis råttent og må skiftes hvis terrassene skal kunne brukes i årene framover. Noen beslag må skiftes for å utbedre lekkasje, det lekker inn i leiligheter mot Peter Møllers vei. (**Utført første kvartal 2024**)
Det er gjort noen oppgraderinger i heisene ved at styrepanelene er byttet. Det er ingen muligheter for å betale større oppgraderinger og reparasjoner med de inntektene / sparepengene sameiet har nå.

Dugnad

Det er ikke arrangert dugnad i 2023.

Fellesarealer inne og ute

Utearealene. To trær ble beskjært av gartner fra Bygårdsservice i 2023. Beplantning i bakgården trenger stell, det er lite jord i bedene, og bedet mot Peter Møllers vei mangler noen busker og eventuelt et gjerde for å beskytte buskene.

BESKYTTET

Avfallshåndtering: Søppelsjaktene blir blokkert fra tid til annen fordi det stappes inn for store poser, pappkasser og avfall som egentlig skal leveres på gjenbruksstasjon eller kastes i komprimatorbilen, som kommer vår og høst.
Innearealene: Det er satt opp sykkelstativer i «barnevognrommet», men det er ikke nok plasser innendørs til alle sykler. Det anbefales at styret jobber videre med å få til en ordning der de beboere som bruker sykkelen mest, og som ønsker å ha den innendørs, får tildelt plass til sykkelen.

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Vårt forsikringsnr. er: 91935018. Vi kan selv melde skader ved å gå inn på Gjensidige.no.
Siste året ble det meldt fem skader. Det meste gikk på knuste ruter og vannskader.

Parkeringshuset

Styret brukte mye tid i første kvartal 2023 på å klargjøre hva den tinglyste avtalen som gjelder sameiets rett til å leie parkeringsplass, egentlig betyr. Vi brukte gratis juridisk bistand hos Huseierne, og leide også inn advokat. Vi klarte å forhandle ned varslet økning i leiepris for gamle avtaler, fram til 2025.

BESKYTTET

Sameiets økonomi

Viser til årsregnskap som er vedlagt årsmøteinnkalling. Noter til enkelte poster i regnskapet:

- **Drift og vedlikehold:** Et overforbruk på kr 47 832. Detaljene viser at det nesten ikke er brukt noe på vedlikehold bygning og elektro, mens det er overforbruk på VVS (ventilasjonsrens utført i 2023). Vedlikehold av heisene og brannvarslingsanlegg er også dyrere enn budsjettert. Disse kostnadene kan forventes å øke ettersom bygningen blir eldre, og framtidige budsjetter bør ha høyere avsetning på drift og vedlikehold.
- **Energi / fyring:** Budsjettert med kr 0, faktisk kostnad er 379 876. Av dette er kr 282 108 strøm, 97 768 er "rest-fjernvarme", differansen mellom forbruk målt i leilighetene, og det som er brukt totalt. Det er feil i budsjettet at disse to postene er budsjettert med kr 0.
- **Vaktmestertjenester:** Overforbruk kr 59 923. Sameiet bruker Bygårdsservice, som leverer gode tjenester. Styret kan ikke se at vi har brukt Bygårdsservice til noe unødvendig.
- **Vakthold:** Sameiet har inngått egen avtale med Avarn. Avtalen erstatter Løren velforenings avtale med Securitas. Kontingenten til Løren velforening har gått noe ned, det brukes ca 5000 kr mer på vakthold enn budsjettert.
- **Renhold:** Styret var misfornøyd med tidligere leverandør av renhold, og har byttet renholdsfirma. Ny leverandør har noe høyere pris, samt prisstigning og en måned overlapp mellom kontrakter gjør at det er et overforbruk på kr 88 572 for 2023.

Tiltak igangsatt i 2024 / finansiering ved låneopptak

Styret har besluttet å oppta lån for å få gjort nødvendig vedlikehold av takterrassene, samt tiltak besluttet av årsmøtet 2023. Per 25.3 anslås lånebehovet å være i størrelsesorden 600 000 kr. Lånet skal dekke nytt tre-dekke på felles takterrasser og bytting av lamper i oppgangene.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi og fyringsposten, og andre driftskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 808 189.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Lørenlunden har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LØRENLUNDEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LØRENLUNDEN.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JFHXJ-WNKEM-D4HUM-B8T42-YB7F3-2XFOY

Vedlegg 1 11 av 22 7084 Årsrapport 2023.pdf

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JFHXJ-WNKEM-D4HUM-B8T42-YB7F3-2XFOY

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994 272 276, KUNDENR. 7064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 950 990	2 429 730	2 899 000	3 124 000
Andre inntekter	3	345 310	178 006	190 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 296 300**	**2 607 736**	**3 089 000**	**3 394 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-201 500	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 292	-14 847	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-151 960	-146 095	-153 500	-156 500
Konsulenthonorar	7	-30 311	-20 057	-12 000	-15 000
Kontingenter		-70 067	-78 852	-96 000	-96 000
Drift og vedlikehold	8	-472 832	-646 571	-425 000	-439 000
Forsikringer		-477 823	-500 565	-560 000	-524 000
Kommunale avgifter	9	-676 336	-547 158	-627 500	-844 800
Energi/fyring	10	-379 876	-767 579	0	-343 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 458	-401 380	-413 000	-397 404
Andre driftskostnader	11	-439 996	-344 978	-288 000	-344 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 343 651**	**-3 696 281**	**-2 815 000**	**-3 402 704**
DRIFTSRESULTAT		**-47 352**	**-1 088 546**	**274 000**	**-8 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 254	7 247	4 000	4 000
Finanskostnader		0	-102	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**20 254**	**7 145**	**3 000**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**-27 097**	**-1 081 401**	**277 000**	**-5 704**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-27 097	-1 081 401		

BESKYTTET

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994 272 276, KUNDENR. 7064
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 806	18 082
Kundefordringer		4 325	18 343
Forskuddsbetalte kostnader		6 358	434 988
Andre kortsiktige fordringer		0	16 529
Driftskonto OBOS-banken		1 640 065	1 047 514
Sparekonto OBOS-banken		401 354	390 789
SUM OMLØPSMIDLER		**2 053 908**	**1 926 245**
SUM EIENDELER		**2 053 908**	**1 926 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		808 189	835 286
SUM EGENKAPITAL	**13**	**808 189**	**835 286**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		217 314	263 115
Leverandørgjeld		619 738	815 330
Energiavregning	14	408 373	12 402
Annen kortsiktig gjeld	15	294	112
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 245 720**	**1 090 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 053 908**	**1 926 245**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Sameiet Lørenlunden

Klara Margrethe Helgemo/s/ Elisabeth Abel/s/

Thea Emilie Knudsen/s/ Sigurd Stoll/s/
Unni Alfei/s/

BESKYTTET

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 413 188
Kabel-TV/Internett	397 404
Felleskostnader	192 512
Reduserte felleskostnader	-52 114
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 950 990**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	152 752
Fakturagebyr	112
Leie av mobilantenneplass, 2022 og 2023	126 461
VENTIL	65 985
SUM ANDRE INNTEKTER	**345 310**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 201 500.
Av dette er kr 1 500 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 292.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 061
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 311**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 991
Drift/vedlikehold VVS	-148 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 834
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 896
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 721
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 789
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-39 102
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-472 832**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-445 989
Renovasjonsavgift	-230 347
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-676 336**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-282 108
Andre fyringskostnader	-97 768
SUM ENERGI / FYRING	**-379 876**

BESKYTTET

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-194 923
Vakthold	-43 021
Renhold ved firmaer	-192 572
Andre fremmede tjenester	-1 115
Trykksaker	-252
Andre kontorkostnader	0
Porto	-220
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 773
Velferdskostnader	-1 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-439 996**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 565
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 228
Andre renteinntekter	1 066
SUM FINANSINNTEKTER	**20 254**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere år			489 071
	Saldo 01.01.	Årsresultat	
Egenkapital bolig	1 070 106	44 837	1 114 943
Egenkapital næring	-723 891	-71 935	-795 825
SUM EGENKAPITAL			**808 189**

BESKYTTET

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 042 888
SUM INNTEKTER	**-3 042 888**

KOSTNADER

Techem	67 054
Fjernvarme	2 567 460
SUM KOSTNADER	**2 634 515**

SUM ENERGIAVREGNING	**-408 373**

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

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-294
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-294**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Ventilasjonsanlegg renset,	Gulv takterrasser er slipt og malt. To mye kameraer ved heisdørene.
2017	Fellesområder er malt	Fellesområder er malt Nye Branndører Utrydding skadedyr
2016	Ledlys med sensor i bodområder	Ledlys med sensor i bodområder
2013	Videoovervåkning	Videoovervåkning
2012	Nytt elektronisk låsesystem.	Nytt elektronisk låsesystem.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 7064 **Selskapsnavn:** Sameiet Lørenlunden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Naser Nazar Haify og Stine Finstad Grande er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sigurd Stoll

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Naser Nazar Haify

☐ Stine Finstad Grande

Styremedlem for (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Abel

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lørenlunden

Organisasjonsnummer: 994272276
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Naser Nazar Haify og Stine Finstad Grande er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årsresultatet føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Stoll (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Stoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine Finstad Grande (16 stemmer)
Naser Nazar Haify (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Finstad Grande
Naser Nazar Haify

Styremedlem for (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Abel (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Abel

Transaksjon 09222115557519017459 Signert BA, SFG, NNH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7064
SAMEIET LØRENLUNDEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØRENLUNDEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 14:00 og lukker 4. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7064

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kjøp av felles takareal over seksjon H0702 for privat takterrasse
7. Vedtektsendring § 2. Nytt 6. ledd. (Forsikring)
8. Vedtektsendring § 3. Nytt 13. ledd (Innsyn)
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØRENLUNDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Unni Alfei og Siri Løkkheim Lien er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7064 Årsregnskap-2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr.

Sak 6

Kjøp av felles takareal over seksjon H0702 for privat takterrasse

Forslag fremmet av:
Tommy Elsgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for beskrivelse

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger

Forslag til vedtak

Se vedlegg for forslag til vedtak

Vedlegg

2. H0702 takterrasse.pdf

Sak 7

Vedtektsendring § 2. Nytt 6. ledd. (Forsikring)

Forslag fremmet av:
Lørenlunden Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Forslag til vedtak

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

Sak 8

Vedtektsendring § 3. Nytt 13. ledd (Innsyn)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 13. ledd (siste ledd):

Forslag til vedtak

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nora Hoff

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Wangen
  Velges kun for 1 år
- Madelen Valentic
- Phanida Meesin
- Unni Alfei
  velges kun for 1 år

Styrets årsrapport

Forsikringssaker

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Vi har hatt en del vannskader, og forsikringen er blitt dyr. Men vi forhandlet ned prisen med over 60.000kr i tillegg til at vi fikk kundeutbytte på vel 50.000kr i år. Forsikringssaker skal meldes styret så fort de oppstår.

Ventilasjon

Styret har kjøpt inn 15 stk motorer til viftene på taket som sørger for ventilasjon over ovn og bad i de forskjellige seksjonene. Grunnen er at typen motor som brukes går ut av produksjon, å gå over til den nye typen motorer krever en ombygging av ventilasjonssystemet, både i seksjonene og enhetene på taket.

Vedlikehold/fellesområder

· Lijedren i bakgården er erstattet med nytt da det gamle var ødelagt.

· Det største treet ved inngang B-blokk samt busker har blitt beskåret slik at det ikke skal være i veien for beboere.

· Styret har hatt flere møter og jobbet med Tiffany's for å få i stand en kontrakt som muliggjør at Tiffany's kan leie opptil 5 P-plasser (utvidet fra 3) for uteservering om vår/sommer.

· Samtlige lamper i fellesarealene er nå byttet ut med LED lamper som vil senke månedlige strømutgifter for sameiet.

· Det ble lagt nytt dekke på takterassene i A og B i 2024. Sameiet tok opp et lån for å dekke denne kostnaden, som igjen førte til at vi økte fellesutgiftene for å få nedbetalt lånet.

· Bestilt reperasjon av vifte i bodområdet under A blokken.

Energikartlegging

Styret har søkt om, og fått innvilget midler til å gjennomføre en energikartlegging av bygningsmassen.
Dette er pga nye EU direktiv om krav til nullutslippbygg innen 2050, alle EU land må sette i gang med en energikartlegging, Norge følger høyst sannsynlig etter og innfører dette som et krav. Vi er tidlig ute og har også fått penger fra ENOVO og Oslo kommune for dette. Befaring og informasjonsinnhenting er utført og vi venter pr dags dato (06.04.25) kun på å motta rapport fra utførende selskap.

Parkeringsgarasje

Vi har vært i kontakt med eier (Selvaag) for å prøve å få til adgangskontroll på innerste delen av P-kjelleren for å forhindre at uønskede mennesker oppholder seg der. Vår kontaktperson i Selvaag fikk dessverre ikke dette gjennom hos sine overordnede i Selvaag.

Kameraovervåkning

Vi har hatt kontakt og befaring med selskapet som har levert og drifter de allerede eksisterende kameraene for å forhøre oss om mulighet og pris for å sette opp nye kameraer. Dette for å prøve å finne ut hvem som kaster opp i boder og heiser støtt og stadig. Vi har forhørt oss med huseiernes landsforbund hva vi kunne gjøre med denne overvåkningsdataen, og svaret var dessverre «fint lite», dvs. hvis man ikke kjenner igjen vedkommende på bildet/video kan man heller ikke gjøre noe med det, som f.eks. henge opp på oppslagstavler i gangen, eller på vibbo.

Brannvarslingsannleg

Årlig kontroll er utført. Nødlys er også kontrollert.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lørenlunden

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lørenlunden.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: HC1MV-J7TL4-2R4P3-ZDLSS-N16E8-KF5GO

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HC1MV-J7TL4-2R4P3-ZDLSS-N16E8-KF5GO

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994 272 276, KUNDENR. 7064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 124 116	2 950 990	3 124 000	3 124 000
Andre inntekter	3	509 378	345 310	270 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 633 494**	**3 296 300**	**3 394 000**	**3 394 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-201 500	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 765	-13 292	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-159 793	-151 960	-156 500	-164 325
Konsulenthonorar	7	-2 915	-30 311	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 211 873	-472 832	-439 000	-448 000
Forsikringer		-494 709	-477 823	-524 000	-628 800
Kommunale avgifter	9	-834 659	-676 336	-844 800	-962 018
Energi/fyring	10	-175 162	-379 876	-343 000	-343 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 840	-401 458	-397 404	-413 300
Andre driftskostnader	11	-725 896	-510 063	-440 000	-452 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 204 811**	**-3 343 651**	**-3 402 704**	**-3 670 323**
DRIFTSRESULTAT		**-571 317**	**-47 352**	**-8 704**	**-276 323**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 964	20 254	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-34 490	0	-1 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 474**	**20 254**	**3 000**	**-44 000**
ÅRSRESULTAT		**-540 843**	**-27 097**	**-5 704**	**-320 323**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-540 843	-27 097		

SAMEIET LØRENLUNDEN
ORG.NR. 994 272 276, KUNDENR. 7064

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 865	6 131
Forskuddsbetalte kostnader		16 055	6 358
Andre kortsiktige fordringer	14	138 794	0
Driftskonto OBOS-banken		1 757 068	1 640 065
Sparekonto OBOS-banken		108 330	401 354
SUM OMLØPSMIDLER		**2 035 112**	**2 053 908**
SUM EIENDELER		**2 035 112**	**2 053 908**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	267 345	808 189
SUM EGENKAPITAL		**267 345**	**808 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	676 490	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**676 490**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 490	217 314
Leverandørgjeld		361 017	619 738
Påløpte renter		281	0
Energiavregning	17	550 489	408 373
Annen kortsiktig gjeld		0	294
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 091 277**	**1 245 720**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 035 112**	**2 053 908**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2025
Styret i Sameiet Lørenlunden

Sigurd Stoll	Naser Nazar Haify	Unni Alfei
Stine Finstad Grande	Elisabeth Abel	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 525 268
TV/Internett	397 404
Felleskostnader	201 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 124 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	70 000
Fakturagebyr	294
Parkering	439 084
SUM ANDRE INNTEKTER	**509 378**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 922, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 765.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 915**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-858 428
Drift/vedlikehold elektro	-148 814
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 791
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 620
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 679
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 294
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 211 873**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-583 581
Renovasjonsavgift	-251 079
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-834 659**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-113 987
Andre fyringskostnader	-61 175
SUM ENERGI / FYRING	**-175 162**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-339 391
Vakthold	-87 150
Renhold ved firmaer	-205 811
Andre fremmede tjenester	-2 744
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 922
Kontingenter	-80 788
Gave, fradragsberettiget	-470
Bank- og kortgebyr	-3 620
Velferdskostnader	-2 999
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-725 896**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 532
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	404
Kundeutbytte fra Gjensidige	101 940
Andre renteinntekter	-50 912
SUM FINANSINNTEKTER	**64 964**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-34 421
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	**-34 490**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfakturering 2024, gjort i 2025	138 794
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**138 794**

NOTE: 15
EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere år			489 071
	Saldo 01.01.	Årsresultat	
Egenkapital bolig	1 114 943	-508 560	606 383
Egenkapital næring	-795 825	-32 283	-828 108
SUM EGENKAPITAL			**267 345**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-729 305	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	52 815	
		-676 490
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-676 490**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 993 743
SUM INNTEKTER	**-2 993 743**

KOSTNADER

Techem	70 574
Fjernvarme	2 372 680
SUM KOSTNADER	**2 443 254**

SUM ENERGIAVREGNING	**-550 489**

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

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

Resultatanalyse 2024
Sameiet Lørenlunden

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 124 116	3 124 000	-116	0 %
Andre inntekter	509 378	270 000	-239 378	-89 %
Sum driftsinntekter	**3 633 494**	**3 394 000**	**-239 494**	**-7 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 200	-28 000	200	-1 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 765	-15 000	-3 235	22 %
Forretningsførerhonorar	-159 793	-156 500	3 293	-2 %
Konsulenthonorar	-2 915	-15 000	-12 085	81 %
Drift og vedlikehold	-1 211 873	-439 000	772 873	-176 %
Forsikringer	-494 709	-524 000	-29 291	6 %
Kommunale avgifter	-834 659	-844 800	-10 141	1 %
Energi/fyring	-175 162	-343 000	-167 838	49 %
TV-anlegg/bredbånd	-359 840	-397 404	-37 564	9 %
Andre driftskostnader	-725 896	-440 000	285 896	-65 %
Sum driftskostnader	**-4 204 811**	**-3 402 704**	**802 107**	**-24 %**
Driftsresultat	**-571 317**	**-8 704**	**562 613**	**-6 464 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	64 964	4 000	-60 964	-1 524 %
Finanskostnader	-34 490	-1 000	33 490	-3 349 %
Res. finansinnt./-kostnader	**30 474**	**3 000**	**-27 474**	**-916 %**
Årsresultat	**-540 843**	**-5 704**	**535 139**	**-9 382 %**

Tittel: Kjøp av felles takareal over seksjon H0702 for privat takterrasse

Beskrivelse: Seksjonseier av leilighet H0702 (Peter Møllers vei 5A) har bedt om å få kjøpe deler av sameiets felles takareal direkte over egen leilighet. Formålet er å etablere en privat takterrasse med adkomst via innvendig trapp fra leiligheten.

Takarealet er per i dag ikke tilgjengelig eller i bruk for beboerne, kun benyttet til utleie av antenneplass (Lyse, tidligere ICE). Tiltaket vil derfor ikke medføre tap av felles bruksareal for andre beboere. Eksisterende leieinntekter fra antenneplass påvirkes ikke, og kjøper vil dekke eventuelle kostnader ved omplassering av antenneutstyr dersom det blir nødvendig. Kjøper har innhentet bekreftelse fra Lyse på at det er mulig å bygge takterrasse uten å skape problemer for utstyret.

Mulig plassering av oppgang og takterrasse er tegnet inn på plantegning av takarealet i vedlagt fil. Ved en slik løsning vil det ikke være noen synlige fasadeendringer og ingen sjenanse for naboer, ettersom trappen er innvendig. Det vil være et godt inntrukket rekkverk rundt terrassen, som vil skille dette arealet fra øvrig takflate. For sameiet vil trappeoppgangen gi mye enklere adkomst opp til ventilasjonsaggregat på taket.

Kvadratmeterprisen for takarealet er basert på verdivurdering av takstmann og settes til kr 10 000 per m². Endelig areal som selges og totalpris vil avhenge av anbefalinger fra arkitekt og nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten. Ved salg av eksempelvis 25 m², vil sameiet motta kr 250 000. Etter dialog med styret foreslås kjøpesummen tilfalt sameiets konto for driftskostnader, slik at inntektene kommer fellesskapet til gode og styrker sameiets økonomi. Alle kostnader for prosjektering, bygging, søknadsprosess og reseksjonering dekkes av kjøper.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gi seksjonseier av leilighet H0702 (Peter Møllers vei 5A) en opsjon til å kjøpe *inntil* 50 m² av felles takareal direkte over leiligheten for etablering av privat takterrasse med innvendig adkomst fra egen enhet. Kvadratmeterprisen settes til kr 10 000 basert på verdivurdering fra takstmann. Endelig areal og kjøpesum fastsettes etter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten og i samråd med arkitekt. Kjøpesummen skal tilfalle sameiets konto for driftskostnader.

Denne opsjonen og gjennomføringen av prosjektet gis med følgende forutsetninger:

- Kjøper dekker alle kostnader til prosjektering, søknad til PBE og reseksjonering av sameiet.
- Alt arbeid skal utføres av kvalifiserte (faglærte) og søkegodkjente entreprenører.
- Tiltaket skal ikke påvirke eksisterende leieinntekter fra antenneplass (Lyse). Kjøper dekker eventuelle kostnader ved flytting eller omplassering av utstyr.
- Kjøper tar fullt ansvar for drift og vedlikehold av takterrassen, konstruksjonens bæreevne (snølast, ekstra vekt) og samt at krav til rømningsveier, brann og lekkasjesikring er ivaretatt i henhold til gjeldende krav. Kjøper skal utbedre enhver skade og følgeskade som måtte oppstå i forbindelse med tiltaket, og holde sameiet skadesløst for slike forhold.
- Sameiet gis rett på tilgang til tilgrensende fellesareal via leiligheten for å enklere kunne utføre vedlikehold. Sameiet har rett til helt eller delvis demontering og senere remontering av takterrasse-konstruksjonen dersom det er nødvendig for å utføre vedlikeholdsarbeid på taket under.

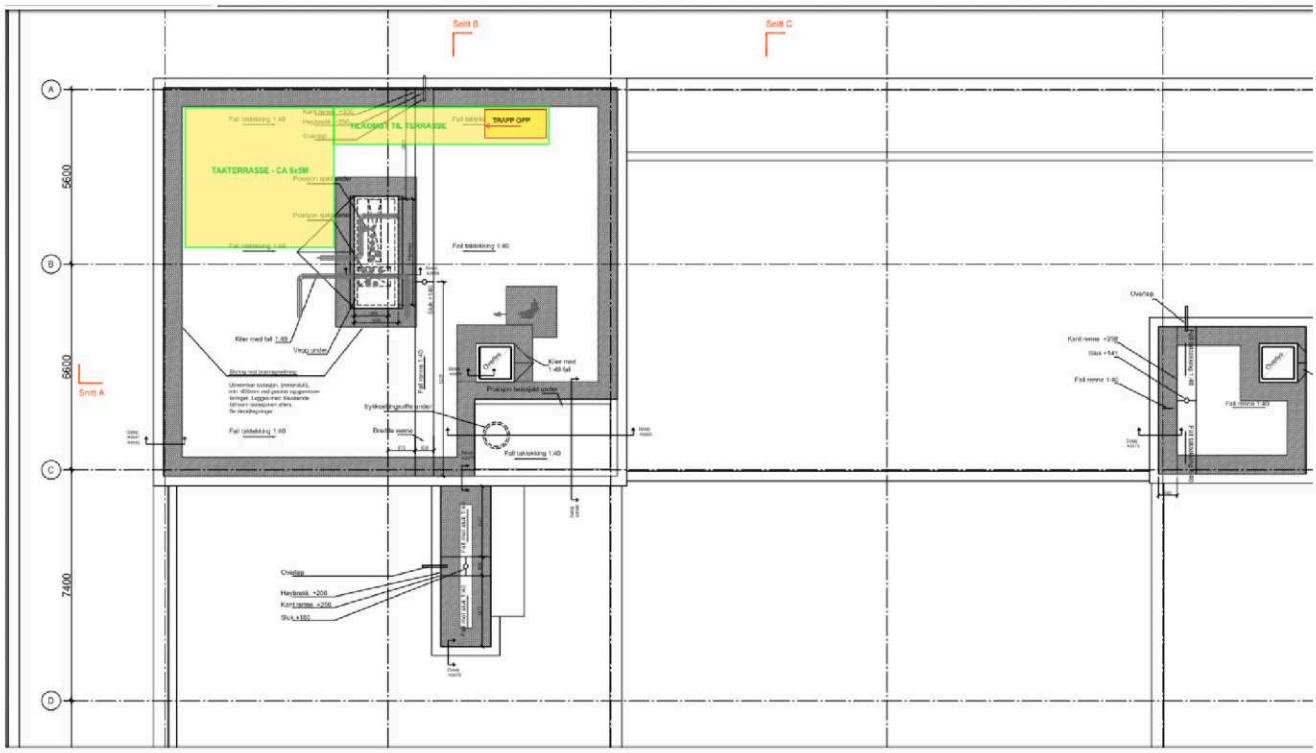
- Det skal utarbeides en skriftlig avtale som tinglyses og som forplikter enhver eier av seksjonen til å etterleve ovennevnte vilkår.

- Oppgjør for salget skal gjennomføres via eiendomsmegler, og alle omkostninger ved oppgjøret dekkes av kjøper.

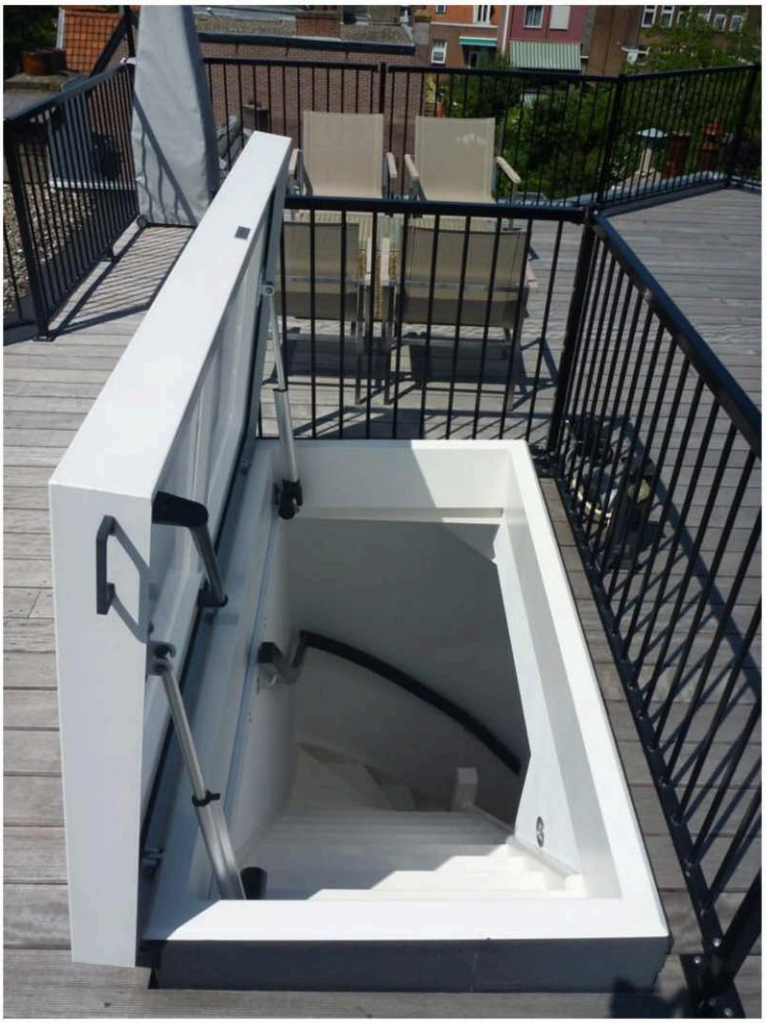
VEDLEGG:



Bilde fra takareal og antenner fra Lyse. Terasse med rekkverk vil komme på innsiden av disse, godt inntrukket fra gesims.



Plantegning av takflate over leilighet H0702, med mulig terrassesone markert i gult.



Eksempelbilde takterrasse med innvendig trappeoppgang og rekkverk

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.25
Selskapsnummer: 7064 **Selskapsnavn:** SAMEIET LØRENLUNDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Unni Alfei og Siri Løkkheim Lien er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kjøp av felles takareal over seksjon H0702 for privat takterrasse

Se vedlegg for forslag til vedtak

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring § 2. Nytt 6. ledd. (Forsikring)

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring § 3. Nytt 13. ledd (Innsyn)

«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Nora Hoff

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Bjørn Wangen
- [ ] Madelen Valentic
- [ ] Phanida Meesin
- [ ] Unni Alfei

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LØRENLUNDEN

Organisasjonsnummer: 994272276
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 14:00 til 4. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble, rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Alfei og Siri Løkkheim Lien er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Kjøp av felles takareal over seksjon H0702 for privat takterrasse

Fremmet av: Tommy Elsgård

Se vedlegg for beskrivelse

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger

> **Forslag til vedtak:**
> Se vedlegg for forslag til vedtak
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring § 2. Nytt 6. ledd. (Forsikring)

Fremmet av: Lørenlunden Næring AS v/ Selvaag Eiendom AS

Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering

av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

> **Forslag til vedtak:**
> Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Vedtektsendring § 3. Nytt 13. ledd (Innsyn)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 13. ledd (siste ledd):

> **Forslag til vedtak:**
> «Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Hoff (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nora Hoff

Styremedlem (2 år)

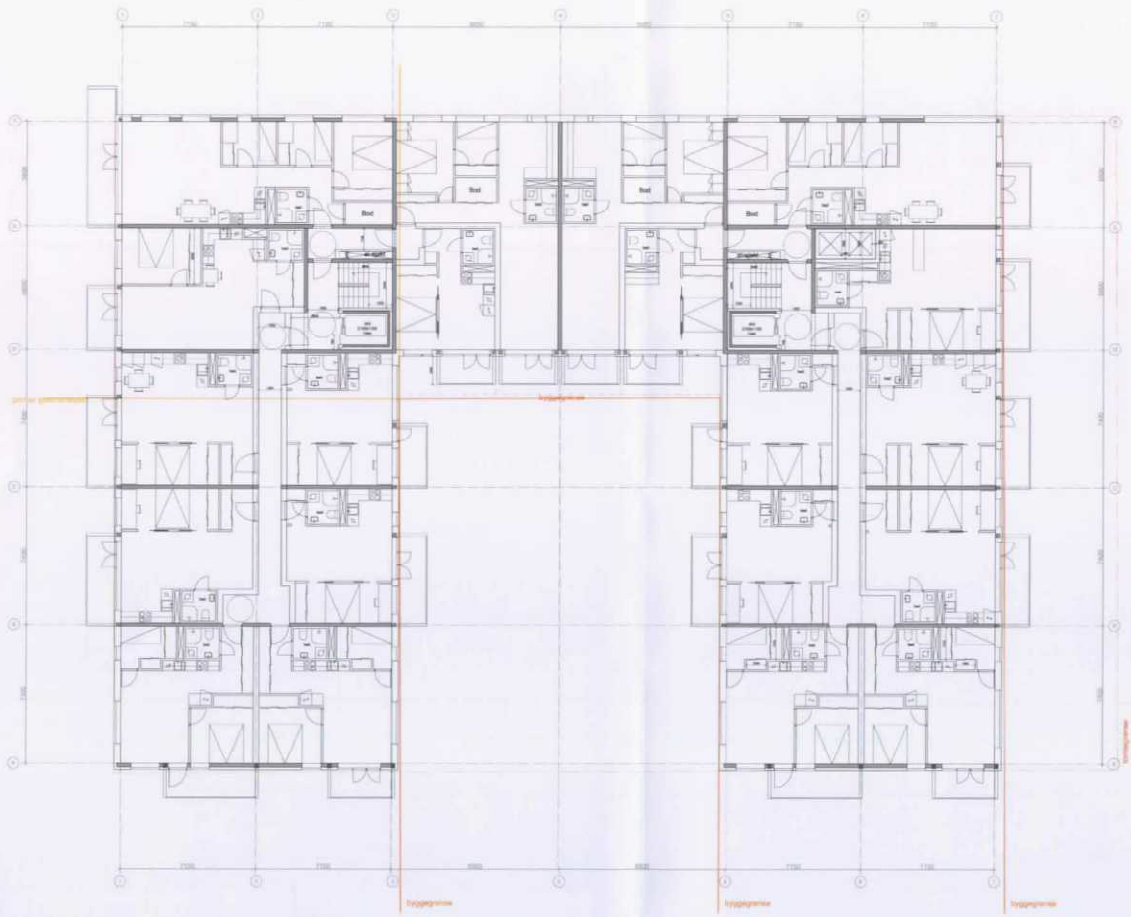
Følgende ble valgt:
Unni Alfei (13 stemmer)
Phanida Meesin (15 stemmer)
Madelen Valentic (14 stemmer)
Bjørn Wangen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Alfei
Phanida Meesin
Madelen Valentic
Bjørn Wangen

Snitt B

Snitt A

Snitt A



Snitt B

N

4A

4B

4C

Arkitekt

Code: arkitektur as

REV	DATO	REVIDERT	REV.A.AV	ATTEST
B	07.09.07		KMI	DK
A	19.06.07			

as Selvaagbygg

PROSJEKT

LØREN 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
4A	124	33

TEGNING OMFATTER

A1413 RAMMESØKNAD

Plan 3.etg. Nedskalert versjon

HUS	HUSTYPE
1/1	spesial

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	09 02 07	KMI	BR

Tegn nr	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
	2141	A	1413	B

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.10.2023
	200610722 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Walczyk	

Adresse:	PETER MØLLERS VEI 1 - 3 - 5	Eiendom:	124/33/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter	Søker:	AS Selvaagbygg
Tiltakstype:	Boligblokker	Tiltaksart:	Oppføring

Svar på henvendelse - Peter Møllers vei 1 - 3 - 5

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelse vedr. Peter Møllers vei 5 A og B, fra Klara Margrethe Helgemo, mottatt 09.02.2023. Vi beklager lang responstid.

Relevant sakshistorikk for eiendommen:

1. Søknad om rammetillatelse ble mottatt 16.10.2006.
2. Rammetillatelsen - for oppføring av 5 blokker med totalt 176 leiligheter - ble utstedt 20.07.2007 (vår ref.: 200610722-18).
3. Søknad om del-IG (delvis igangsettingstillatelse) for tilhørende grunn- og kjellerarbeider, ble mottatt 07.09.2007.
4. Tiltaksplan for forurenset grunn ble godkjent 28.09.2007 med vilkår (vår ref.: 200610722-22).
5. Avfallsplan datert 03.09.2007 ble godkjent 28.09.2027 (vår ref.: 200610722-23).
6. Del-IG (1) - som beskrevet over - ble gitt 15.10.2007 (vår ref.: 200610722-26).
7. Søknad om del-IG for resterende del av prosjektet ble mottatt 12.02.2008.
8. Del-IG (2) – for resterende arbeider – ble utstedt 01.04.2008 (vår ref.: 200610722-29).
9. Søknad om endring ble mottatt 09.01.2009.
10. Endringstillatelse (for endring av ansvarsretter) ble gitt 16.02.2009.
11. Det ble søkt om midlertidig brukstillatelse (MB) for deler av tiltaket (Peter Møllers vei 5 B), med tilhørende felles- og utomhusarealer 27.05.2009.
    Dato for ferdigattest ble i søknaden oppgitt til 15.12.2009.

12. Påfølgende brukstillatelse (for deler av tiltaket) ble gitt 06.06.2009 (vår ref.: 200610722-38).
13. MB for Peter Møllers vei 1 A og B, med tilhørende felles- og utomhusarealer ble søkt 08.06.2009, og utstedt 10.06.2009 (vår ref.: 200610722-42).
14. MB for Peter Møllers vei 5 A, med tilhørende felles- og utomhusarealer, ble søkt 11.06.2009 og utstedt 15.06.2009 (vår ref.: 200610722-43).
15. MB for underjordisk garasjeanlegg for felt D, I og H (dvs. under Peter Møllers vei 1-5) ble søkt 24.06.2009 og utstedt 26.06.2009 (Vår ref.: 200610722-46).
16. MB for Peter Møllers vei 3 B ble søkt 27.8.2009 og utstedt 10.09.2009 (vår ref.: 200610722-48).
17. Driftstillatelse for personheis med løpenummer 13535 ble utstedt 01.09.2009.
18. MB for Peter Møllers vei 3 A ble søkt 15.09.2009 og utstedt 22.09.2009 (vår ref.: 200610722-52).
19. Søknad om endring (for endring av ansvarsretter og etablering av mesanin m.m.) ble mottatt 09.12.2009 og utstedt 21.01.2010 (vår ref.: 200610722-55).
20. Søknad om igangsetting for omtalte bygningsmessige endringer av 09.12.2009 ble mottatt 13.01.2010 og utstedt 28.01.2010 (vår ref.: 200610722-62).
21. MB for nærings-/treningslokaler på 1. etasje i Peter Møllers vei 5 ble mottatt 31.05.2010 og utstedt 09.06.2010 (vår ref.: 200610722-64).
22. Søknad om endring av ansvarsretter og innredning av sykkelforretning på 1. etg. i Peter Møllers vei 5 ble mottatt 28.12.2010 og utstedt 28.01.2011 (vår ref.: 200610722-76).
23. Søknad om del-IG for innredning på 1. etg. til sykkelforretning ble mottatt 28.12.2010 (supplert til å omfatte løfteplattform/heis 27.01.2011) og utstedt 28.01.2011 (vår ref.: 200610722-77).
24. MB for sykkelforretning i Peter Møllers vei 5 (ekskl. løfteplattform/heis) ble mottatt 11.04.2011 og utstedt 23.05.2011 (vår ref.: 200610722-79).
25. MB for løfteplattform/heis i overnevnt sykkelforretning ble mottatt 12.07.2011 og utstedt 13.07.2011 (vår ref.: 200610722-82).
26. Sluttrapport for avfallshåndtering med kvittering fra avfallsmottaker ble mottatt 12.01.2012 og ferdigbehandlet 31.01.2012 (vår ref.: 200610722-86).
27. Søknad om ferdigattest for næringsarealer på 1. etg. ble mottatt fra Selvaag Prosjekt og Vedlikehold AS, og for resten av tiltaket på vegne av AS Selvaag, 20.02.2012.
28. Sluttrapport for forurenset grunn ble oversendt 13.02.2012 og var ferdigbehandlet 15.03.2012 (vår ref.: 200610722-90).
29. Brev om mangler, knyttet til søknad om ferdigattest, ble utstedt fra Plan- og bygningsetaten 23.03.2012 (vår ref.: 200610722-91).
30. Søknad om dispensasjon for plassering av søppelavsugspunkt på offentlig veigrunn/fortau ble mottatt 17.09.2012. Vi ser at daværende saksbehandler hadde påbegynt et avslag (vår ref.: 200610722-93), men det er uklart for oss om søkersiden siden har omprosjektert og dispensasjonsbehovet derav har bortfalt.
31. Vann- og avløpsetaten sendte ut eget brev om mangelfull sluttdokumentasjon 21.02.2013 (deres ref.: 13/01118-2).

Status:
Per dato har vi ikke mottatt nødvendige opplysninger for å kunne håndtere/besvare klager på støy (se brev fra Bydel Grünerløkka datert 06.12.2010 - deres ref.: 201001382-2/tilsvarende vår ref.: 200610722-69 [fil 3]). Videre er det uavklart om søkersiden kom til enighet med Bymiljøetaten om plassering av søppelpunktavsug, samt om Vann- og avløpsetaten fikk tilsendt etterspurt sluttdokumentasjon.

Ettersom tiltaket krever foretak, er det ansvarlig søker (i dette tilfellet AS Selvaagbygg), som må sende inn en komplett søknad om ferdigattest, på vegne av tiltakshaver for ferdigstilt prosjekt, jf. pbl. § 21-10 første ledd. Dersom foretaket ikke lenger eksisterer, må tiltakshaver (Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter) innhente et nytt foretak til å bistå seg med søknadsprosessen.

Vi minner om at fristen for å søke om ferdigattest var 15.12.2009, og ber dere derfor om å komplettere søknaden snarest mulig.

Vennlig hilsen

Marianne Walczyk - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Selvaag Bolig AS v/Selvaag Regnskapssenter, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Klara Margrethe Helgemo

From: "Roar Fuglerud" <roar@ssas.no>
Sent: Fri, 17 Oct 2025 11:09:51 +0200
To: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "Anne Torill Halse" <anne.halse@pbe.oslo.kommune.no>; "Jørn Schia" <jorn@ssas.no>; "Bård Henrik Sydow" <bhs@selvaagbolig.no>
Subject: Løren -Saksnr. 2025/ 08234, 08228, 08051, 09451 og 08007 - Ansvarlig søker

Siv. Ing. Stener Sørensen er engasjert av tiltakshaver til å overta rollene som ansvarlig søker for følgende tiltak (nytt saksnr og gammelt saksnr):

1. 2025/08234 - 200603315
2. 2025/08228 - 200610722
3. 2025/08051 - 201404014
4. 2025/09451 - 200506149
5. 2025/08007 – 201504337

Som det fremgår av saksnumrene er dette gamle saker hvor tiltakshaver, beboere mm ønsker og har behov for ferdigattest.

Vi er kjent med at det er innført digitale krav i Oslo kommune, noe som vil komplisere den videre prosessen

1. Alle tiltakene har MBT og det er søkt om ferdigattest.
2. Det er innsendt dokumentasjon direkte til Oslo kommune utenom ansvarlig søker.
3. Det er dokumentasjon som ikke er tilgjengelig, i hvert fall ikke funnet av oss.
4. For at Siv. Ing. Stener Sørensen AS (SSAS) skal overta rollen som ansvarlig søker må vi avklare / bekrefte at vi forholder oss til riktige tiltakshavere og ansvarlig søker. Dette har vi funnet ved innsyn, men er usikker på dette er riktig eller gjeldene i 2025. Formalitetene må være i orden.

Vi har tidligere bedt om en felles saksbehandler, men frafaller dette da det på de fleste sakene allerede er en saksbehandler.

Vi søker derfor om aksept på at «Søknad om ansvarsrett» / «Erklæring om ansvarsrett» samt tilhørende Gjennomføringsplaner sendes på den gamle måten, dvs ikke digitalt. I 2016 ble det gjort en del endringer i SAK 10 som synes å komplisere bruken av digital plattform for disse sakene.

Vi er også klar over at PBE har et sterkt arbeidspress ifbm den digitale innføringen, men ber om snarlig avklaring slik at vi kan komme videre.

Med vennlig hilsen

Roar Fuglerud

90687208
roar@ssas.no

STENER SØRENSEN


TEGNFORKLARING:
Planens avgrensning
Nye koter
Eksisterende koter
Nye punkthøyder
Mur
Trapper
Asfalt
Heller
Betongbelegningsstein
Gummiheller
Grossarmering
Tredekke
Kantstein
Kulestein
Grasbakke
Grus
Gjerde/flekkverk
Støyskjerm
Nyplanting busker
Nyplanting busker
Trær/stamme busker
Klatreplanter
Lysarmatur på mast
Pullertbelysning
Effektbelysning
Pullert/trafikkstengsel
Benk
Sykkelparkering
Gyngedyr/dreiekar
Sandkasse
Stukrenner
Vei/sluk/hel/pesluk/Terrengsluk
Søppelmetoast/søppelkasser
Hente-/sagepunkt for søppelbil
Gjerde/rekkverk/balkongrekkverk
Mulig skulptur, sannsynligvis med belysning
Støyskjerm
Felt 4A HUS 1
Felles takterrasse
Privat takterrasse
Felt 4B HUS 1
Felt 4C HUS 1
Felt 4C HUS 2
Felt 4B HUS 2
Sandkasse
Lek
Grasbakke Lek og ballspill
Gangforbindelse
Høyspentlinje, ingen graving/oppfylling tillatt.
Terrengsluk
HSP
as Selvaagbygg
PROSJEKT
LØREN
FELT 4 A,B,C
GÅRDS NR. 124, 126
BRUKS NR. 33, 200 og 68
TEGNING OMFATTER
Utomhusplan i farger
Rammesøknad
D6.b
HUS
HUSTYPE
MÅL 1:200
DATO 12.09.96
TEGNET AV KrA
KONTROLL SOe
PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegnnr. 2140 U 302 B


Felt D3
Spesialomr. bevaring
(forsaml.lokale,forr.,kontor,
barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Felt D4
Spesialomr. bevaring
(forsaml.lokale,forr.,kontor
barnehage og bevertning)
S-4083,26.5.04
se reg.best.
Fortau S-4129, 15.12.04
Maks høyde
k 129.0*
Maks høyde
k 116.0*
Maks høyde
k 126.5*
Maks høyde
k 121.0*
Maks høyde
k 129.0*
Maks høyde
k 125.0*
Felt B1
Byggeområde for
boliger, forretning, kontor,
allmennyttig formål (treningssenter,
galleri) og bevertning
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Fortau S-4189, 16.11.05
Byggegrense
Fellesområde (gårdsplass)
S-4189, 16.11.05
se reg.best.
Veksleryeien
Leyrins gate
S-4129, 15.12.04
S-4189, 16.11.05
Felt C
Byggeområde for
boliger, kontor,
forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
GH 128.5*
GH 131.5*
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
GH 134.5*
Fortau S-4129
Felt D
Byggeområde
for boliger, kontor,
forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
GH 125.5*
GH 128.5*
GH 125.5*
GH 128.5*
Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
Offentlig
formål
Understasjon
S-1200, 7.4.65
Maks høyde
k 125.0*
Maks.ges.
K.128.0*
Maks.ges.
K.127.0*
Peter Møllers vei
Fortau S-4129, 15.12.04
Felt I
Byggeområde for boliger
Vedt.16.10.06 (S-4129)
se endret reg.best.
Felt H
Byggeområde
for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.
GH 125.0*
GH 128.0*
Løren
Bolig/forretning/barnehage/annen offentlig
eller privat tjenesteyting(trening,helse,
velvære,kultur,nærmiljøsenter)/kontor/
bevertning
S-5053, 25.9.19
se reg.best.
Fortau S-5053, 25.9.19
Lørenvangen
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Bygg E
Bygg F
Byggegrense

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250132
Vår referanse: 3770340/26566034
Bestilling: C3 2025-06-05 (5) 150

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
350206	200	18.5.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	33	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://seeiendom.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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	124	33		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935 499 151	As Selvaagbygg		1/1

Doknr: 350206 Tinglyst: 18.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	B	51	B	24	B	38	B	47	B	57	B	70	B	78	B
2	B	51	B	25	B	49	B	48	B	30	B	71	B	51	B
3	B	47	B	26	B	39	B	49	B	78	B	72	B	46	B
4	B	38	B	27	B	57	B	50	B	67	B	73	B	56	B
5	B	49	B	28	B	30	B	51	B	67	B	74	B	39	B
6	B	39	B	29	B	78	B	52	B	78	B	75	B	49	B
7	B	57	B	30	B	67	B	53	B	30	B	76	B	38	B
8	B	30	B	31	B	67	B	54	B	56	B	77	B	47	B
9	B	78	B	32	B	78	B	55	B	39	B	78	B	51	B
10	B	67	B	33	B	30	B	56	B	49	B	79	B	51	B
11	B	67	B	34	B	56	B	57	B	38	B	80	B	57	B
12	B	78	B	35	B	39	B	58	B	47	B	81	B	78	B
13	B	30	B	36	B	49	B	59	B	51	B	82	B	57	B
14	B	56	B	37	B	38	B	60	B	51	B	83	B	78	B
15	B	39	B	38	B	47	B	61	B	48	B	84	N	834	
16	B	49	B	39	B	51	B	62	B	51	B	85	N	227	
17	B	38	B	40	B	51	B	63	B	44	~~B~~	86			
18	B	47	B	41	B	51	B	64	B	38	B	87			
19	B	51	B	42	B	51	B	65	B	46	~~B~~	88			
20	B	51	B	43	B	47	B	66	B	39	B	89			
21	B	51	B	44	B	38	B	67	B	57	B	90			
22	B	51	B	45	B	49	B	68	B	30	B	91			
23	B	47	B	46	B	39	B	69	B	78	B	92			
SUM BRØK		1 162		SUM BRØK		1 139		SUM BRØK		1 169		SUM BRØK		1837	

SUM BRØK (TELLERE) 5307 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Anita Mona 23/9-2009 Kjell Engvik

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

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 bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes 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 BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

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 bruksenhetene, 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)

Rettet opp etter avtale med Anita Mana 23/4-09

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 9/3-09		GUNNAR FREDERIK SELVAAG	} ihht. firmaattest
Oslo 9/3-09		KARSTEN BOMANN JONSEN	

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:

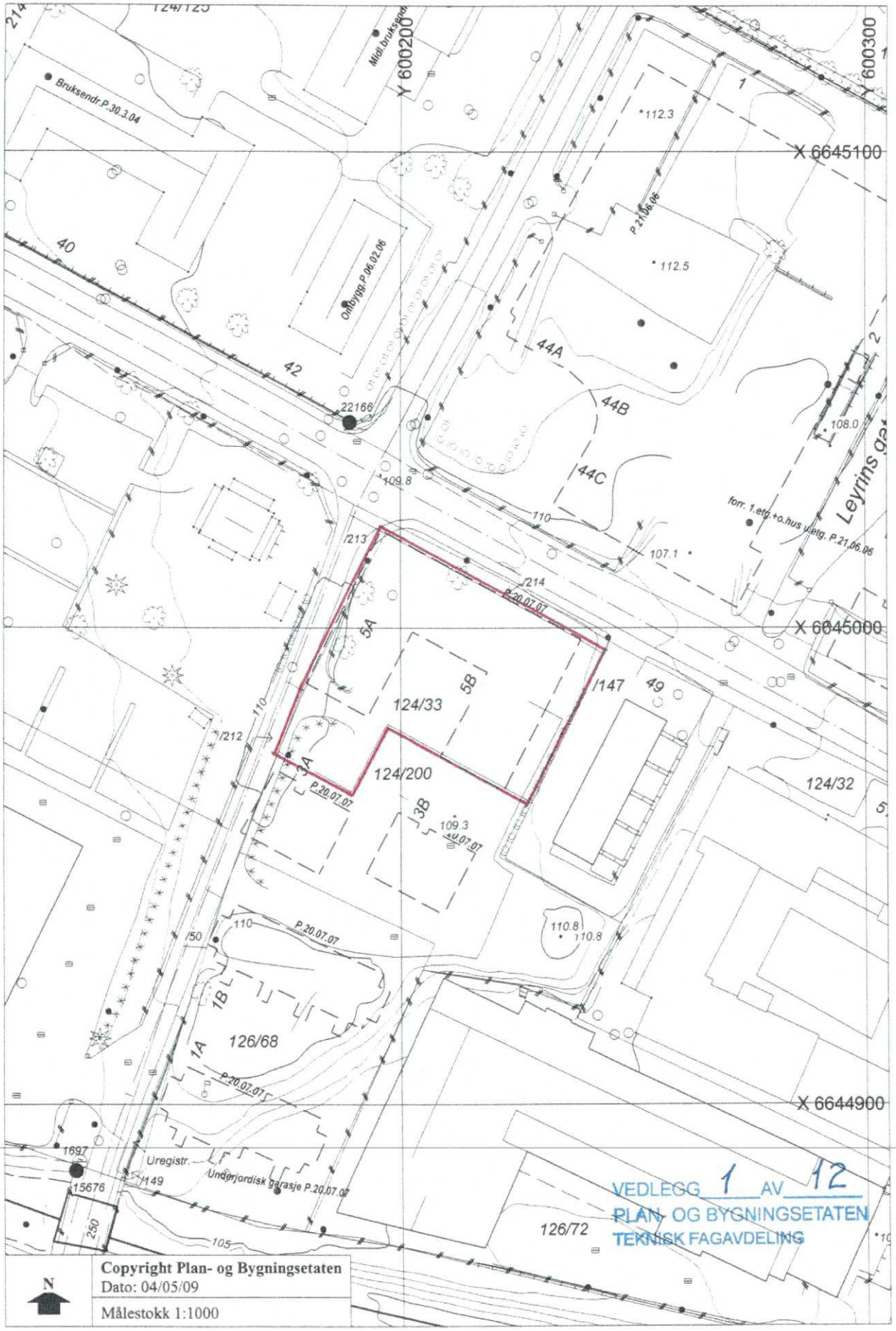
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	33		1-85	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6/5-2009	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

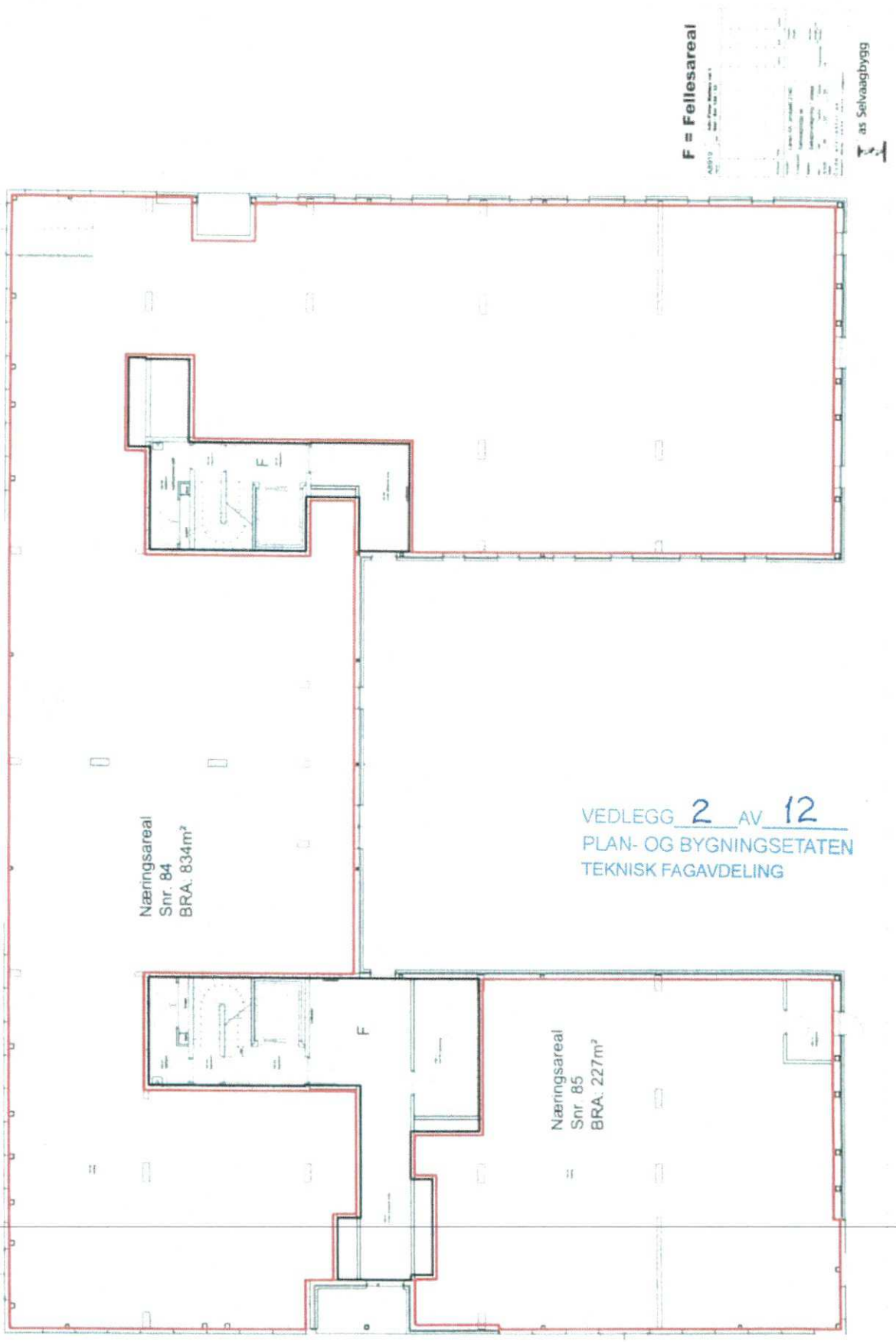
Noter:

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

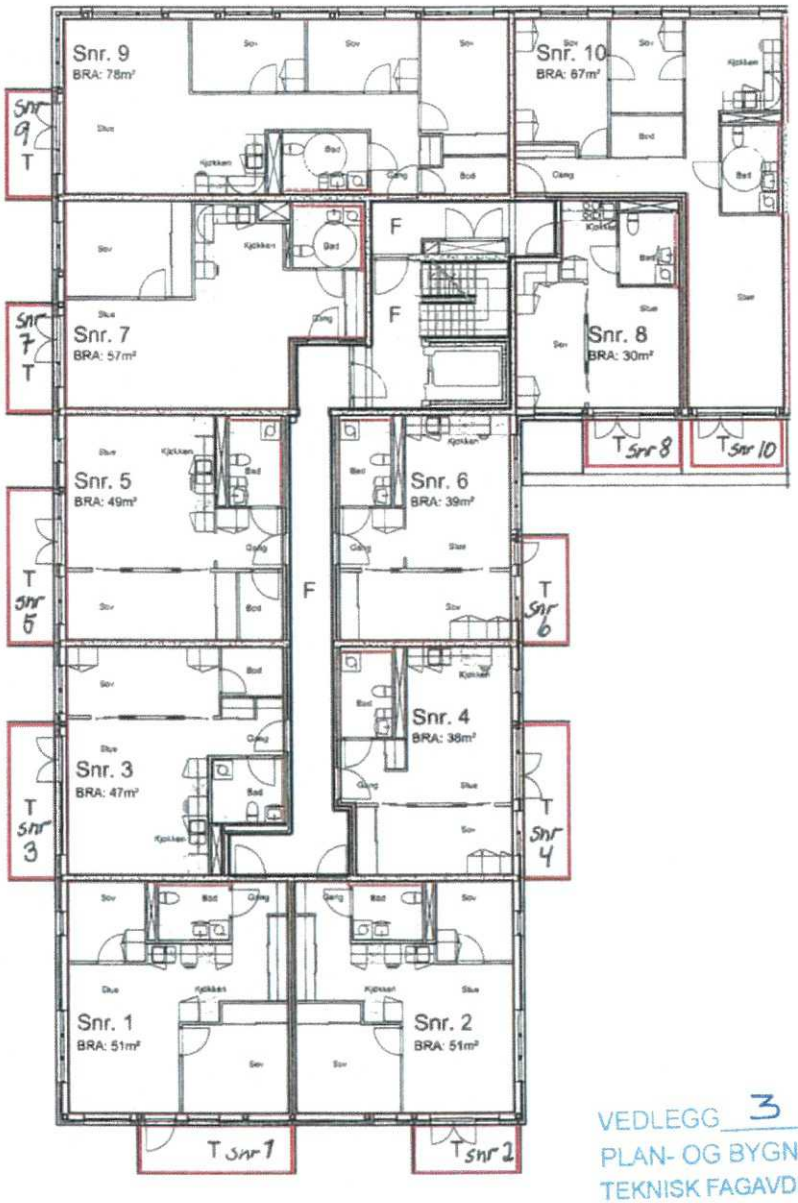
(som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. 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.



VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON	TEKST	DATO:	SIGN.:	KONTR.

as Selvaagbygg

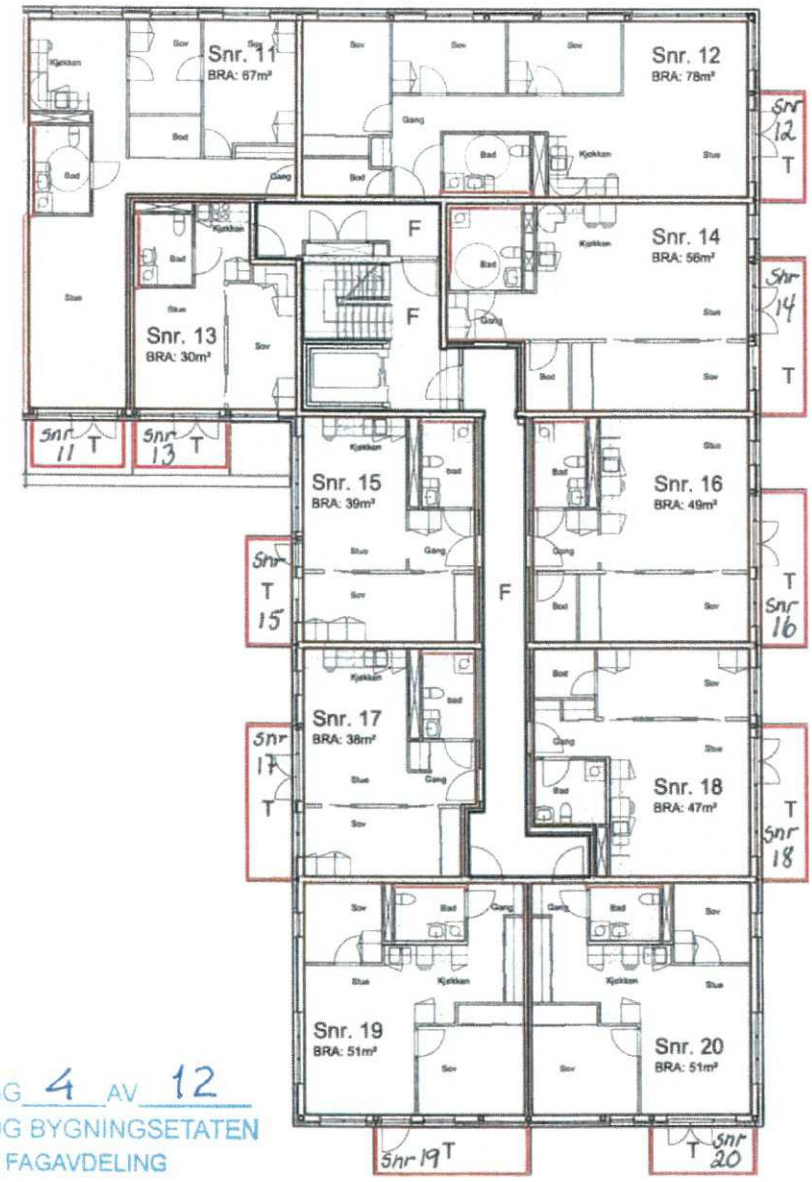
A8920 — **Adr: Peter Møllers vei 5a**
Tegn.nr: — Fase: — **Gnr / Bnr 124 / 33**

PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140 — Prosjektnr: 270L9R
TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as
TEGNING: Seksjonstegning 2.etasje — Dok.navn: 270L9R_A1512

Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektansvarlig:	Revisjon:
22.05.08	1: 200	BR	OE	OE	01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Øvre vei 9 - 0606 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

tann



VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. syboler endret	090908	BR	OE
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:	KONTR.

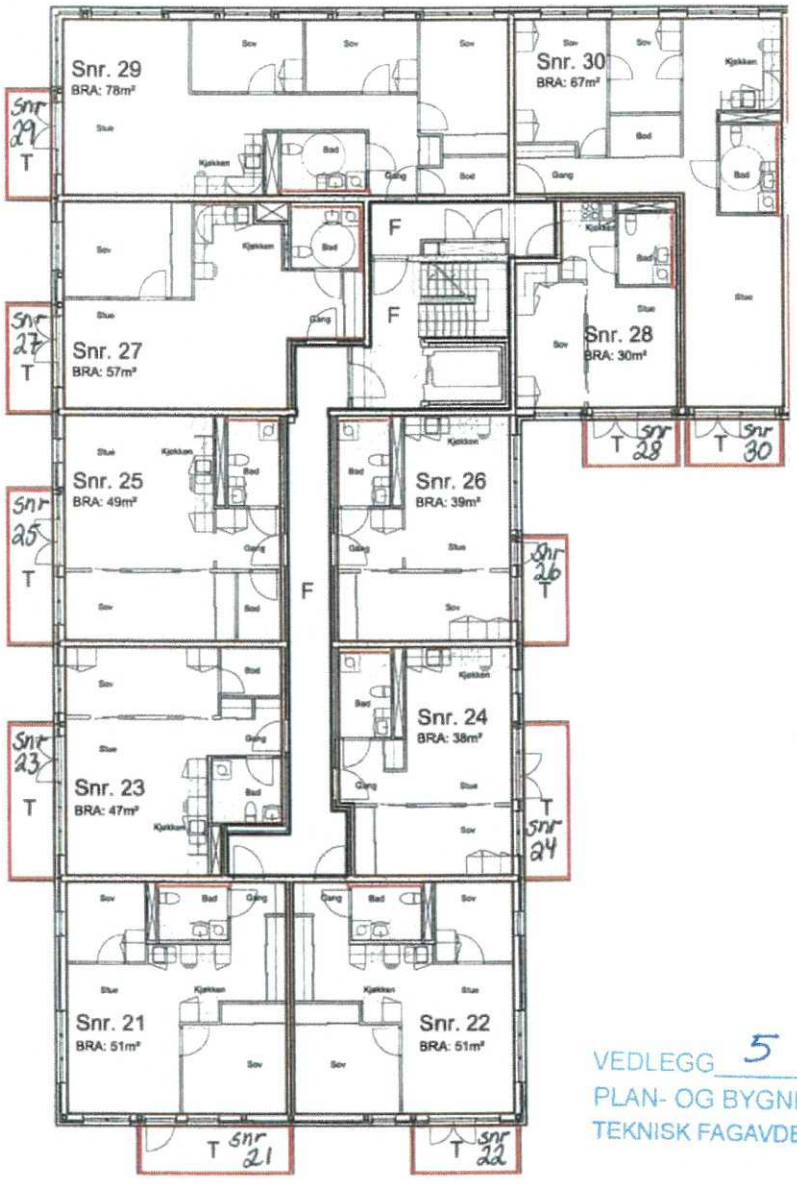
as Selvaagbygg

A8921 — **Adr: Peter Møllers vei 5b**
Tegn.nr. — Gnr / Bnr 124 / 33

PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140					Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as					
TEGNING: Seksjonstegning 2.etasje					Dok.navn: 270LØR_A1512
Dato: 22.05.08	Målr: 1: 200	Tegnet av: BR	Kontrollr: OE	Prosjektansvarlig: OE	Revisjon: 01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Olaamveien 9 - 0668 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Dall



VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

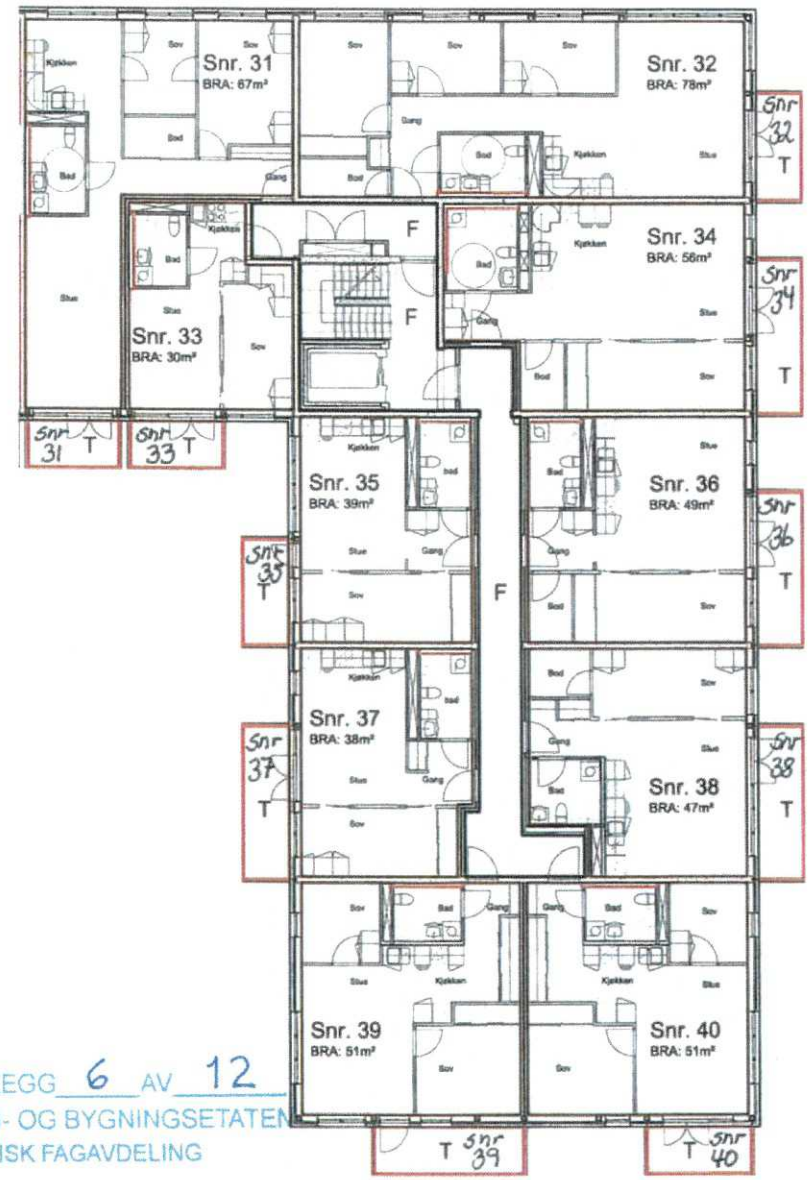
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

REVISJON:	TEKST	DATO:	SIGN.:	KONTR.
01	Div. symboler endret	090908	BR	OE

as Selvaagbygg

A8922 Tegn.nr:	Fase:	**Adr: Peter Møllers vei 5a** **Gnr / Bnr 124 / 33**				
PROSJEKT:	Løren 4A, prosjekt 2140					Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER:	Selvaagbygg as					
TEGNING:	Seksjonstegning 3.etasje					Dok.navn: 270LØR_A1512
Dato: 22.05.08	Målt: 1: 200	Tegnet av: BR	Kontroll: OE	Prosjektansvarlig: OE		Revisjon: 01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Økernveien 9 · 0608 Oslo · T: 22 05 76 80 · F: 22 05 76 81 · E: code@code.no



VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	080908	BR	OE
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

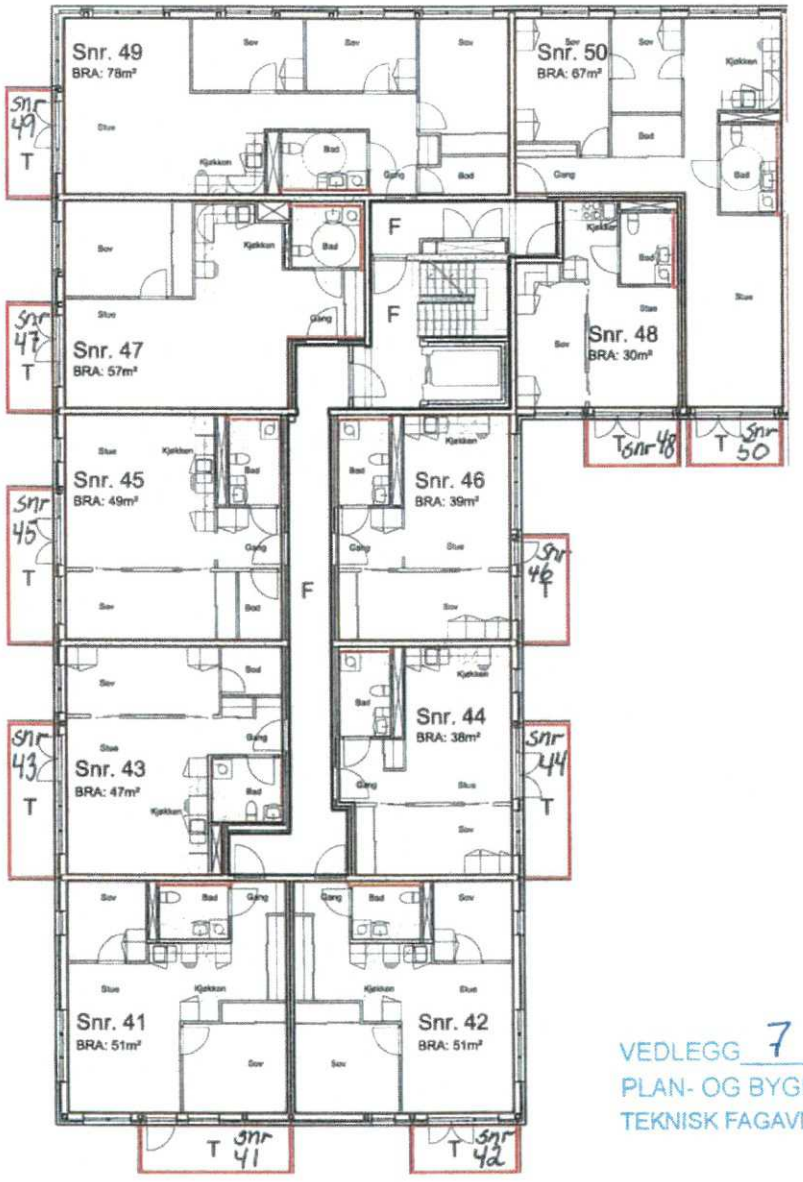
as Selvaagbygg

A8923 — **Adr: Peter Møllers vei 5b**
Tegn.nr — Fess: **Gnr / Bnr 124 / 33**

PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140 — Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as
TEGNING: Seksjonstegning 3.etasje — Dok.navn: 270LØR_A1512

Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektansvarlig:	Revisjon:
22.05.08	1: 200	BR	OE	OE	01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Øvre Vollgate 9 - 0158 Oslo - T: 22 95 76 80 - F: 22 95 76 81 - E: code@code.no



VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.	KONTR.

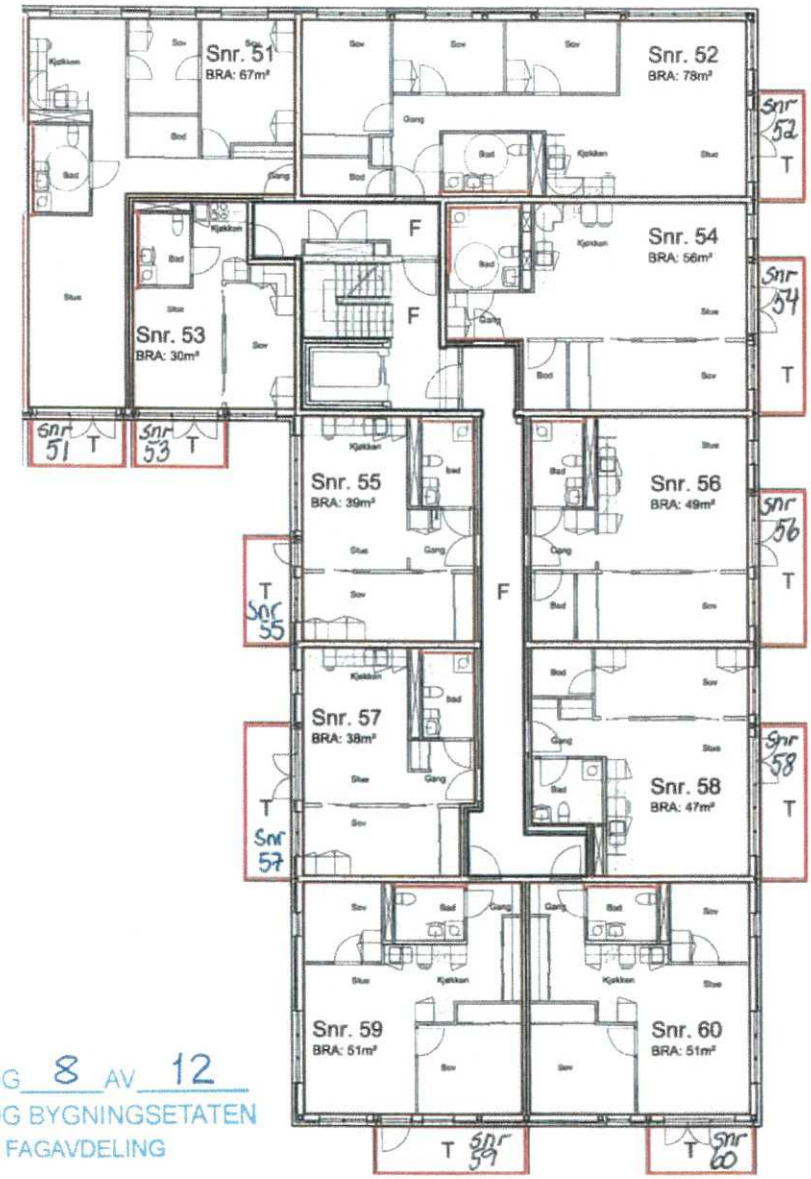
as Selvaagbygg

A8924 — **Adr: Peter Møllers vei 5a**
Tegn.nr. — Fase: **Gnr / Bnr 124 / 33**

PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140 — Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as
TEGNING: Seksjonstegning 4.etasje — Dok.navn: 270LØR_A1512

Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert	Prosjektansvarlig	Revisjon
22.05.08	1: 200	BR	OE	OE	01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Ekamveien 9 · 0608 Oslo · T: 22 05 76 80 · F: 22 05 78 81 · E: code@code.no



VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON	TEKST	DATO	SIGN.	KONTR.

as Selvaagbygg

A8925 — **Adr: Peter Møllers vei 5b**
Tegn.nr: — Fase: **Gnr / Bnr 124 / 33**

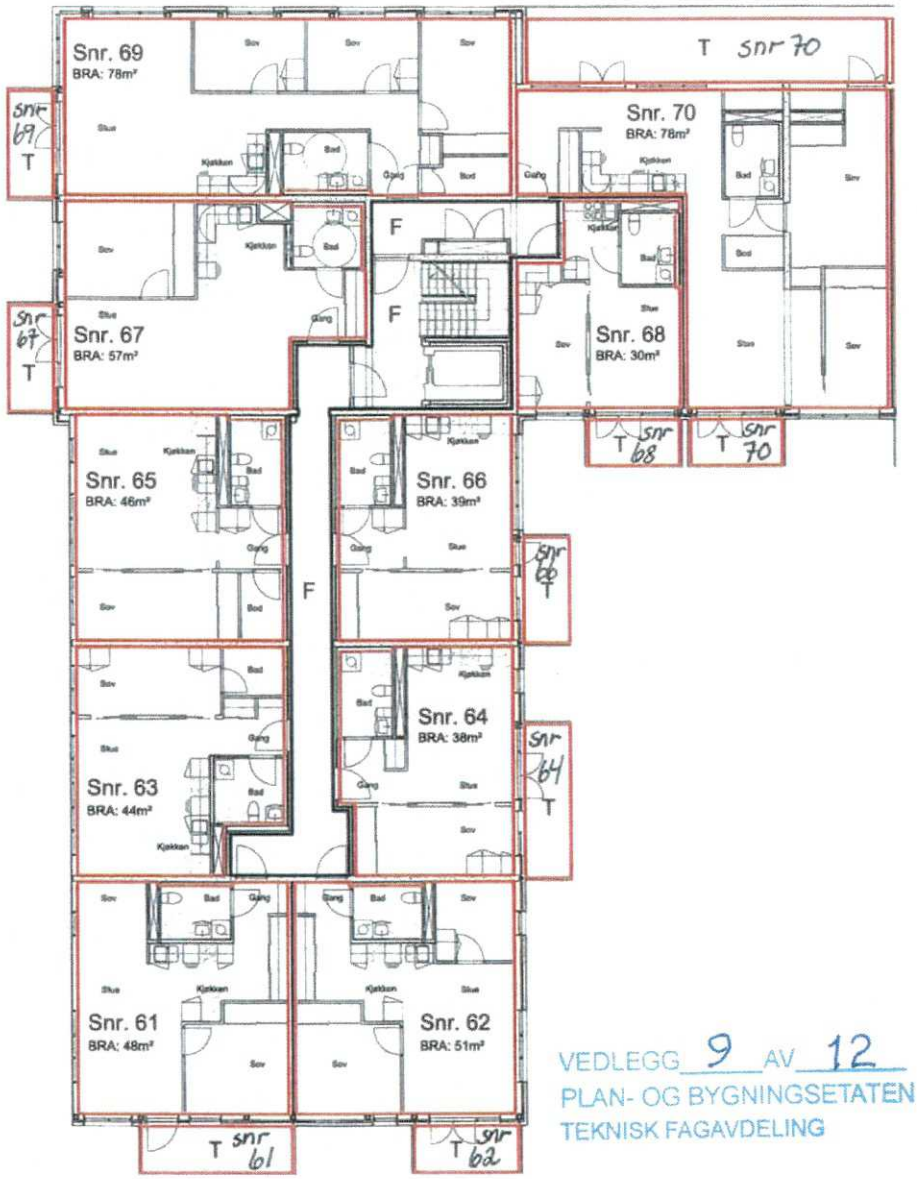
PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140 — Prosjektnr: 270LØR

TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as

TEGNING: Seksjonstegning 4.etasje — Dok.navn: 270LØR_A1512

Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert	Prosjektansvarlig	Revisjon
22.05.08	1: 200	BR	OE	OE	01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Elkarmvsien 9 0608 Oslo T: 22 05 75 80 F: 22 05 75 81 E: code@code.no



VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON:	TEKST	DATO:	SIGN.:	KONTR.

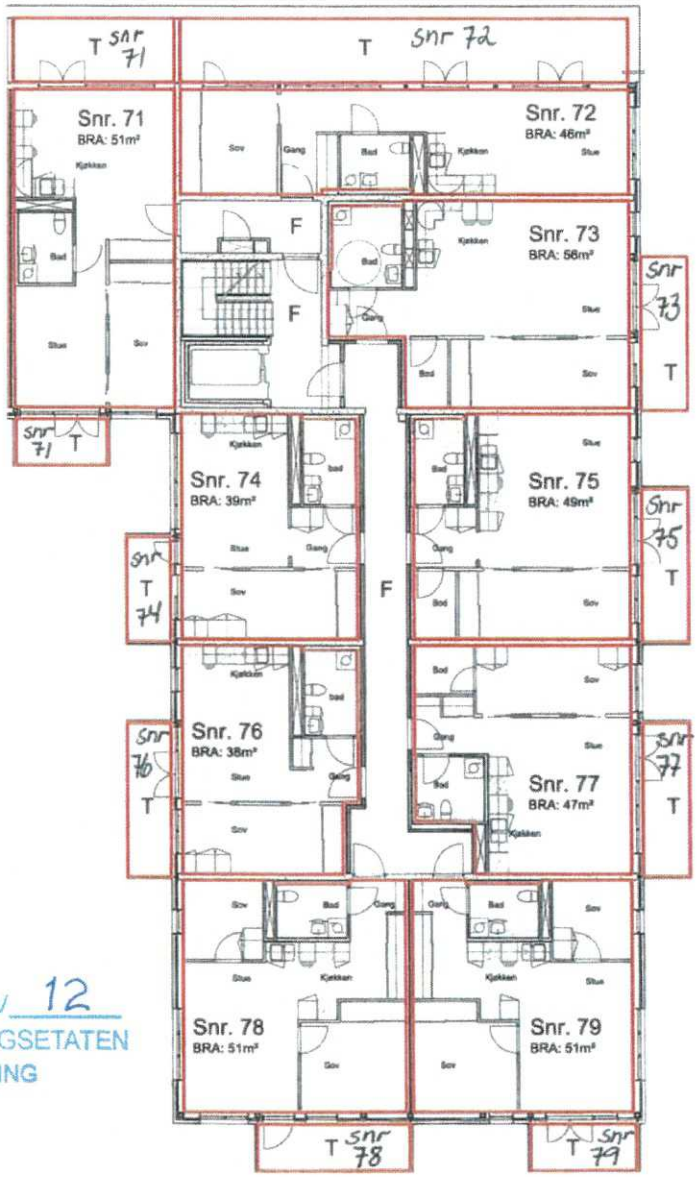
as Selvaagbygg

A8926	**Adr: Peter Møllers vei 5a**
Tegn.nr:	Fase: **Gnr / Bnr 124 / 33**
PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140	Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as	
TEGNING: Seksjonstegning 5.etasje	Dok.navn: 270LØR_A1512

Dato:	Målf:	Tegnet av:	Kontrollt:	Prosjektansvarlig:	Revisjon:
22.05.08	1: 200	BR	OE	OE	01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Økernveien 9 - 0608 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

Tavle



VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON:	TEKST	DATO:	SIGN.:	KONTR.:

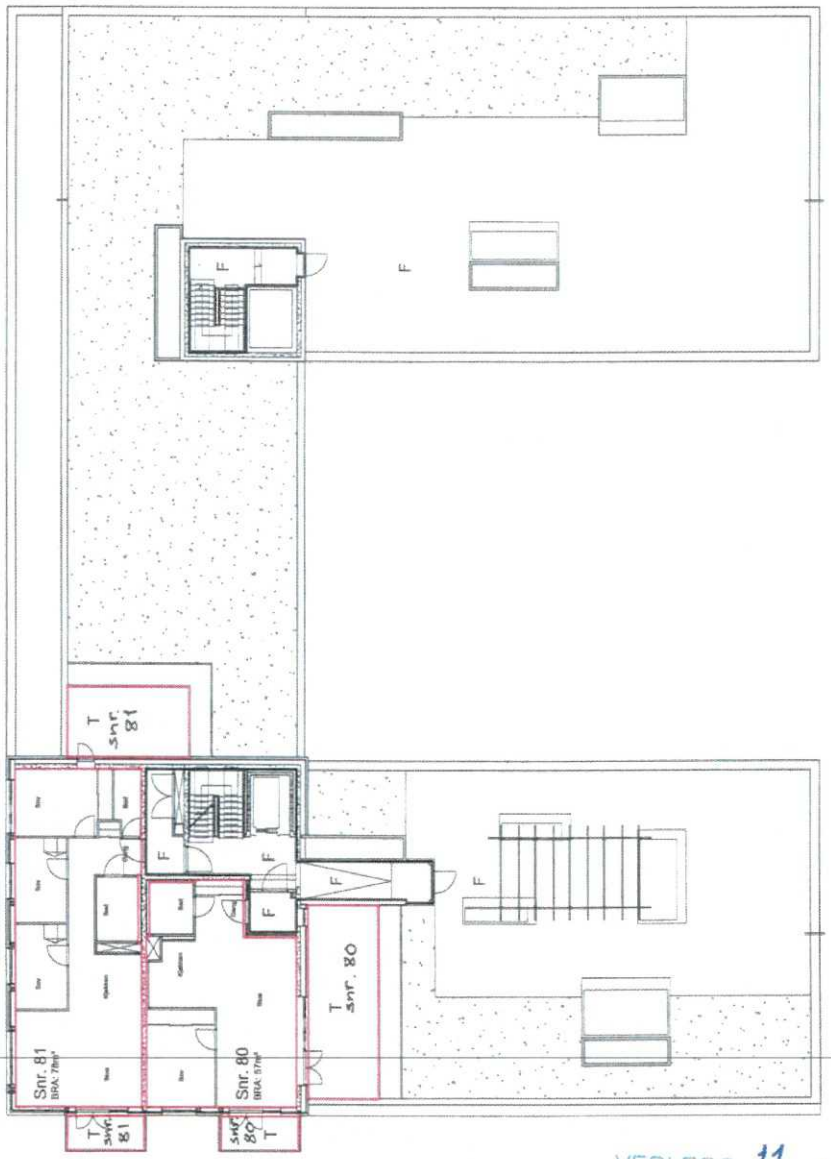
as Selvaagbygg

A8927 — **Adr: Peter Møllers vei 5b**
Tegn.nr: — Fase: — **Gnr / Bnr 124 / 33**

PROSJEKT:	Løren 4A, prosjekt 2140				Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER:	Selvaagbygg as				
TEGNING:	Seksjonstegning 5.etasje				Dok.navn: 270LØR_A1512
Dato: 22.05.08	Målestokk: 1: 200	Tegnet av: BR	Kontrollert: OE	Prosjektansvarlig: OE	Revisjon: 01

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Økernveien 9 · 0508 Oslo · T: 22 05 76 80 · F: 22 05 76 81 · E: code@code.no

Rauh



F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

A8928 — Adr: Peter Møllers vei 5a — Gnr / Bnr 124 / 33

PROSJEKT: Løren 4A, prosjekt 2140

TILTAKSHAVER: Selvaagbygg as

TEGNING: Seksjonstegning 6.etasje

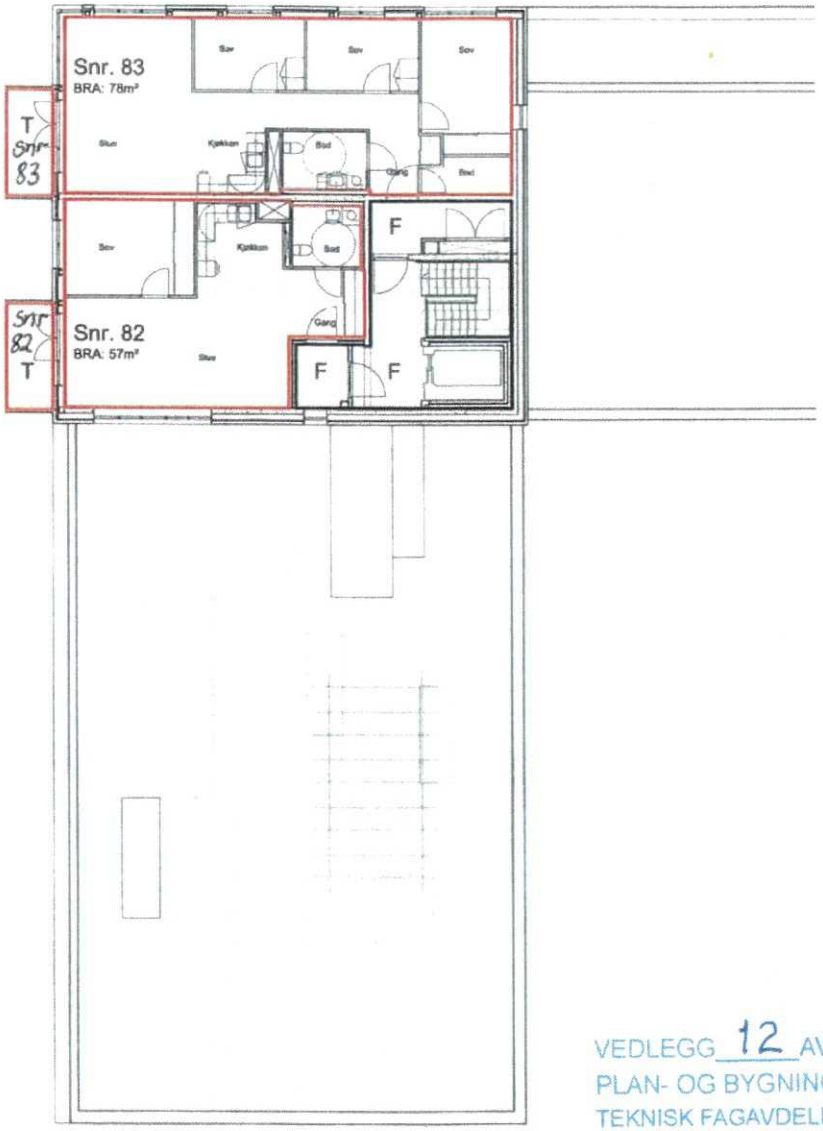
Dato: 27.06.08 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: BIR | Kontrollert: CE | Prosjekteiers godkj: | Dok.navn: 376.BR_A1017 | Revisjon: 02

Code: arkitektur as

02	Tegning utvidet til å omfatte alle takterrassene	280409	BR	CE
01	Div. symboler endret	080908	BR	CE
REVISJON	TEKST	DATO	SIGN.	KONTR.

as Selvaagbygg

VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

01	Div. symboler endret	090908	BR	OE
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN.:	KONTR.

as Selvaagbygg

A8929 — Tegn.nr.

Adr: Peter Møllers vei 5a
Fase: **Gnr / Bnr 124 / 33**

PROSJEKT:	Løren 4A, prosjekt 2140					Prosjektnr: 270LØR
TILTAKSHAVER:	Selvaagbygg as					
TEGNING:	Seksjonstegning 7.etasje					Dok.navn: 270LØR_A1512
Dato: 22.05.08	Målf: 1: 200	Tegnet av: BR	Kontroll: OE	Prosjektansvarlig: OE	Revisjon: 01	

Arkitekt:
Code: arkitektur as
Økernveien 9 - 0608 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no

10 av 11

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250132
Vår referanse: 3770341/26566039
Bestilling: C3 2025-06-05 (5) 152

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
225219	200	17.3.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	33	0	1

[ ] 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://seeiendom.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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

A-SB-2007-0524

Side 1

ERKLÆRING
VEDRØRENDE GNR. 124, BNR. 33 OG 200, SAMT GNR. 126, BNR. 68
I OSLO KOMMUNE

Undertegnede, hjemmelhaver til gnr. 124, bnr. 33, gnr. 124, bnr. 200 og gnr. 126, bnr 68 erklærer herved at de til enhver tid hjemmelshavere av disse eiendommene er forpliktet til å være medlem i Løren Velforening, org.nr. 989 822 047, med de til enhver tid gjeldende vedtekter for denne. Løren Velforening har som formål å ivareta Parken med felles innretninger. Medlemmene er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for dette, som beskrevet i de respektive kjøpekontrakter for seksjonene. Velforeningen har også ansvar for adkomstveier, lekeplasser og andre fellesarealer tilknyttet Parken med unntak av adkomstvei til underjordisk parkeringsareal.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 124, bnr. 33, gnr. 124, bnr. 200 og gnr. 126, bnr 68 i Oslo kommune.

Doknr: 225219 Tinglyst: 17.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 12. mars 2008

Ellen Solberg
Advokat
M.N.A.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Peter Møllers vei 5A, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 33, Snr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250132

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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