EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260092
Addresse	Ullagerveien 15		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Selgers navn	Elin-Duyen Luong Nguyen		
Selgers navn	Emily Mi Luong Nguyen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 22.02.2026

Signert av *Elin-Duyen Luong Nguyen*

Signert av *Emily Mi Luong Nguyen*

Initialer selger:
E N
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Husordensregler

Midlertidige regler for Løren Stasjon Eierseksjonssameie

1 INNLEDNING

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

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

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

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

2 FELLESAREAL

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

2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i papircontainerne på utsiden av bygget.

2.4 Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget.

2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatte er tillatt.

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

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.

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

3 LEILIGHETER

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

3.2 Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

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

4 BALKONGER

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

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

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

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

4.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

5 RO OG ORDEN

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

5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

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

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

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

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

5.7 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket.

6 KRAV OM KILDESORTERING

6.1 Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle beboere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:

6.2 For plastavfall brukes de blå posene og for matavfall benyttes de grønne posene fra Oslo kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.

6.3 Holsholdningsavfall, plastemballasje og matavfalll skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbelknute slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.

6.4 Papir, papp og kartong **skal** kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer og det er ønskelig at esker deles opp for tilpasning til avkastrør.

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

6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7 SKILT OG OPPSLAG

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

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

8 BREDBÅND

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

8.2 Det er ikke tillat å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9 BOD

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

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

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

10 DYREHOLD

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

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.

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

12 PARKERING OG KJØRING

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

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

13 TRYGGHET

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

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

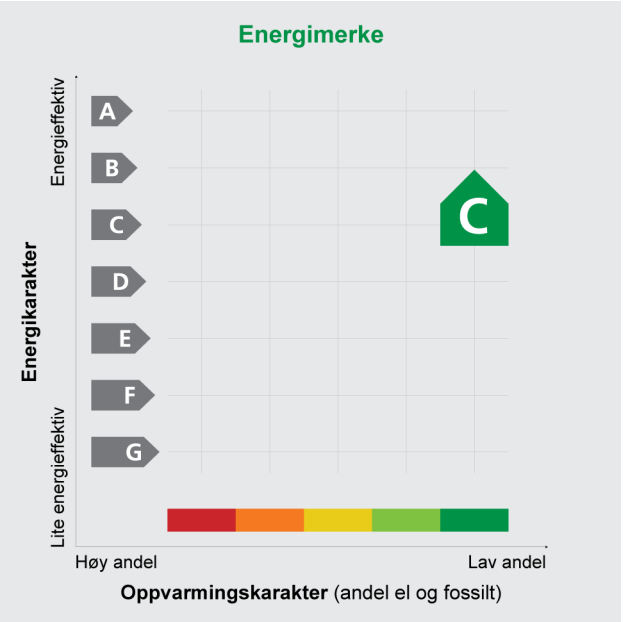
13.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører

14 MELDEPLIKT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullagerveien 15
Postnr	0585
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	151
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	300508068
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1237246
Dato	15.03.2021



Innmeldt av	Sondre Garberg Gangås

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullagerveien 15
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 15.03.2021 10:52:39
Energimerkenummer: A2021-1237246
Ansvarlig for energiattesten: Sondre Garberg Gangås
Energimerking er utført av: Sondre Garberg Gangås

Gnr: 124
Bnr: 151
Seksjonsnr: 53
Festenr:
Bygnr: 300508068

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Til seksjonseierne i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE/ FYSISK MØTE I LØREN STASJON EIERSEKSJONSSAMEIE (LSE)

Tid: 13. mai 2025 kl.19.00. Registrering av deltakere fra kl. 18.40
Sted: Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3

Styret i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) innkaller med dette til ordinært årsmøte i Løren Stasjon Eierseksjonssameie tirsdag 13. mai 2025 kl.19, etter sameiets vedtekter 9.2.1 og 9.3. Møtet er i år et fysisk møte siden agendaen inneholder flere saker enn de ordinære sakene etter vedtektene, og det kan være behov for å snakke om dem. Møtet holdes på Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3. Registering av deltakere starter kl. 18.40.

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet, vedtektene punkt 9.1.1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For øvrig deltakelse, se punkt 9.5. Vedtektene ligger på sameiets nettside, under fanen Dokumenter.

Rett etter årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie skal det være sameiermøte – tidligere kalt årsmøte – i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP). Siden den gruppen som har stemmerett i LSP, ikke er nøyaktig den samme som den gruppen som har stemmerett i LSE, vil det bli sendt ut egen innkalling til sameiermøtet i LSP. Datoen for begge møtene ble varslet til seksjonseierne (LSE) og sameierne (LSP) i mail datert 2. mars.

Resten av innkallingen under gjelder årsmøtet i LSE. I varselet om årsmøtet som ble sendt ut 2. mars, fikk seksjonseierne frist til 23. mars for å melde inn saker til årsmøtet. Styret mottok to forslag. Det ene gjaldt Altibox-avtalen, der innsenderen forslo noe som allerede ligger inne i avtalen. Det andre forslaget gjaldt tiltak på tomtegrunn som ikke tilhører sameiet. Ingen av sakene var dermed aktuelle for årsmøtet i sameiet.

Styret har satt opp endelig agenda for årsmøte, se under. Agendaen inneholder ordinære årsmøtesaker i henhold til vedtektene 9.4.2, og i tillegg flere andre. To av sakene krever to tredjedels flertall blant deltakerne på møtet, Årsmøtesak 5 og Årsmøtesak 7. I henhold til vedtektene skal hovedinnholdet i disse sakene angis i selve innkallingen, se vedtektene punkt 9.3.3. Hovedinnholdet av de to aktuelle sakene er angitt i dagsordenen under.

Dagsorden for årsmøtet 2025:

Årsmøtesak 1/2025:	Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Årsmøtesak 2/2025:	Konstituering av møtet: Valg av møteleder, sekretær, tellekorps og protokollunderskrivere.
Årsmøtesak 3/2025:	Årsberetning for 2024 – fram til 10. april 2025.
Årsmøtesak 4/2025:	Årsregnskap 2024.
Årsmøtesak 5/2025:	Vedtektsendringer. Saken krever to tredjedels flertall. Endringene gjelder forslag om flertallskrav på årsmøtet for beslutninger om sammenslåing av sameier og hyblifisering, om eget punkt i vedtektene for regnskap og revisjon, om presiseringer knyttet til eierseksjonsloven og om en språklig endring, fra ordet «sameier» til ordet «seksjonseier».
Årsmøtesak 6/2025:	Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak.
Årsmøtesak 7/2025:	Kameraovervåkning ved søppelnedkastene. Saken krever to tredjedels flertall. Sameiet har problem med søppel som er satt utenfor søppelnedkastene og tilkaller seg fugler som sprer søppel utover. Styret har også observert at det kommer biler kjørende fra andre steder og setter

	søppel ved våre nedkast. Kameraovervåkning er foreslått som et preventivt tiltak.
Årsmøtesak 8/2025:	Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP.
Årsmøtesak 9/2025:	Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer.
Årsmøtesak 10/2025:	Valg av revisor.

Sak 1 og 2 stemmes over ved håndsopprekning i møtet, slik at vi får konstituert møtet.
Sak 7 angår bare boligseksjonene siden næringsseksjonene har eget søppelrom. Etter vedtektene foretas avstemningen i slike saker blant boligseksjonene med én stemme per seksjon, se vedtektene 9.7.1, andre setning. På årsmøtet foretas avstemningen i denne saken ved håndsopprekning i møtet.

For de øvrige sakene utarbeides det en elektronisk stemmeseddel som sendes til dem som har deltatt på årsmøtet. Opptellingen skjer dermed elektronisk og tar hensyn til vedtektenes bestemmelser om at stemmene skal beregnes etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner, se vedtektene punkt 9.7.1, første setning. Dersom det er to som eier en leilighet sammen og begge stemmer, vil bare den siste stemmegivningen telle med i resultatet. Stemmens «tyngde» bestemmes av sameiebrøken for leiligheten.

Dette er et fysisk årsmøte som krever fysisk tilstedeværelse av seksjonseierne, eventuelt med deres fullmektig, se vedtektene punkt 9.5.3. De som ikke deltar fysisk, kan ikke stemme, slik det alltid har vært.

Styret gjør også oppmerksom på vedtektenes punkt 9.12 om inhabilitet, selv om vi ikke nå ser at denne problematikken er aktuelt. Det er i tilfelle den enkelte som må be årsmøtet om å få sin habilitet vurdert.

VEL MØTT TIL ÅRSMØTET!

Oslo, 29. april 2025
Emma Leufstedt, styreleder

SAKSPAPIRER

Årsmøtesak 1/ 2025:
Godkjenning av innkalling og dagsorden

Denne saken avgjøres ved håndsopprekning på det fysiske årsmøtet.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 1/2025:
Innkalling og dagsorden godkjennes

Årsmøtesak 2/2025:
Konstituering av møtet:
Valg av møteleder, sekretær, tellekorps og protokollunderskrivere

Denne saken avgjøres ved håndsopprekning på det fysiske årsmøtet.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 2/2025:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.

Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim velges som tellekorps.
Nina Ulvnes og ..... og ..... velges som protokollunderskrivere. (De to siste protokollunderskriverne velges blant de fremmøtte seksjonseierne på årsmøtet.)

Årsmøtesak 3/2025:
Årsberetning for 2024 – fram til 10. april 2025

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 3/2025:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2024 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – egen del med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

ÅRSBERETNING 2024 FOR LØREN STASJON EIERSEKSJONSSAMEIE (LSE) –
EGEN DEL MED INFORMASJON OM LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)

STYRET OG STYRETS MØTER

Fra 1. januar 2024 og fram til årsmøtet 24. april 2024 besto styret av følgende personer:
Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem, av styret valgt til nestleder
Vessa Truma, styremedlem (flyttet i perioden)
Aud Kvalbein, styremedlem, av styret valgt til sekretær
Ali Raza, varamedlem
Kristin Flo Kandal, varamedlem

Fra årsmøtet 24. april 2024 og fram til årsmøtet i 2025 har styret bestått av følgende personer:

Emma Leufstedt, styreleder	(valgt for ett år i 2024)
Håkon Sørbøen Larsen	(valgt for to år i 2024)
Kristoffer Torheim	(valgt for to år i 2024)
Aud Kvalbein, av styret valgt til sekretær	(valgt for to år i 2023)
Nina Ulvnes, 1. vara	(valgt for ett år i 2024)
Emeric R.G. Salimon, 2. vara	(valgt for ett år i 2024)

Styret har hatt 14 møter fra årsmøtet i 2024 til og med 10. april 2025. Styret drifter sameiet og følger opp leverandøravtaler, foretar anbudsrunder for tjenester og arbeid som skal gjøres i sameiet, sørger for vedlikehold, svarer på spørsmål fra myndighetene/ leverandører/ beboere/ eiendomsmeglere m.m. Styret mottar mange mail hver dag.

Styret i LSE er også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) jf. Bruksreglementet for LSP.

OM SAMEIET

- Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) er bygget av Selvaag og sto ferdig i 2017.
- Organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret er 918 161 368.
- LSE har gårdsnummer 124 og bruksnummer 151 i Oslo kommune.
- LSE består av 190 boligseksjoner fordelt på 6 bygninger med 7 oppganger. Sameiet har en næringsseksjon (består av 6 seksjoner) i Peter Møllers vei 2a-b eiet av Selvaag Eiendom, og 4 selvstendige bodseksjoner. Det er også bodområder som tilleggsdeler til boligseksjonene.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er garasjeanlegget til LSE. LSP er et tingrettslig realsameie som har til formål å ivareta eier- og bruksinteressene for anleggseiendommen, gårdsnummer 124, bruksnummer 127 i Oslo kommune. LSP har 168 parkeringsplasser.

- Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS, Lillestrøm.
- Sameiet er organisert etter bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drifte eiendommen til beste for seksjonseierne.
- Sameiets bygninger er forsikret i IF forsikring. Sameiet hadde ingen forsikringsskader i 2025.
- Sameiet har ingen rettslige tvister.
- Sameiet har mye kontakt med Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dette sameiet og LSE har felles brannalarmsystem, vannrør, sprinkelanlegg m.m. Årsaken er at Selvaag i sin tid bygget Ullagerveien 11 som en integrert del av resten av anlegget. Etterpå skilte de ut Ullagerveien 11 som et eget sameie.

MEDLEMSKAP

LSE er medlem av Huseierne som er en forbruker- og interesseorganisasjon for huseiere, inklusive sameier. Medlemskontingenten er 2 900 kr per år. Styret har i 2024 benyttet seg av hjelp fra Huseierne, bl.a. i arbeidet med å lage vedlikeholdsplan og å gå igjennom vedtektene.

LSE er pliktig medlem av Løren Velforening. Styret arbeider for å få klarlagt hjemmelsgrunnlaget for det pliktige medlemskapet. Styret har valgt Aud Kvalbein til å representere sameiet på møtene i velforeningen. Etter at velforeningens vedtekter ble endret på årsmøtet i juni 2024, består ikke lenger styret av én representant fra alle sameiene som er medlem av velforeningen. Dette innebærer at vårt sameie nå bare kan delta på to møter i året i Løren Velforening, årsmøtet og budsjettmøtet.

VEDLIKEHOLDSARBEID OG OPPGRADERINGER

Vedlikehold er en av de viktigste oppgavene for styret. I 2024 har styret arbeidet med følgende vedlikeholdssaker:

- **Vedlikeholdsplan:** Styret har laget vedlikeholdsplan for sameiet, med et 10 års perspektiv. Her benyttet vi oss av medlemskapet i Huseierne og deres tilbud om vedlikeholdsplan utarbeidet i samarbeid med Aktiva Takst AS. Aktiva Takst AS foretok flere grundige befaringer i sameiet og fikk mye informasjon. De konkluderte med at bygningenes tilstand er generelt god. Våre bygg er fortsatt ganske nye. Aktiva Takst AS kom med anbefalinger om tiltak på kort og lang sikt og foreslo at vi har en gjennomgang av vedlikeholdsplanen hvert fjerde år for å få en jevnlig oppdatering av behovene. Deres viktigste anbefalinger var tiltak som styret allerede var i gang med. Styret følger opp de andre forslagene fra Aktiva Takst AS i 2025 og årene som ligger foran.
- **Utbedring av sprekker i garasjen:** Styret har i 2024 arbeidet med å utbedre sprekkdannelsene i garasjeanlegget som ble oppdaget i 2023. Skadene skyldtes trolig at det hadde rent vann langs utsiden av ytterveggen av Peter Møllers vei 2a. Østlandske Bygg og Betong AS fjernet all løs betong, sjekket for vann i betongen og reparerte skadene. Saken er ferdig, men både vaktmester og styret følger med på forholdene i garasjen.
- **Alarmer og 4G-nettet:** Alarmsenderne i alle heisene og i brannalarmsystemet ble våren 2024 skiftet ut med nye AddSecure 4G-alarmer, slik at de nå kan kommunisere med 4G-nettet. 2G-nettet som våre gamle alarmsendere var koblet til, vil snart bli tatt ned av myndighetene. Uten denne utskiftingen ville ikke signalene fra heisalarmen og brannalarmen nådd vårt vaktselskap.
- **Årlige kontroller:** I 2024 ble det foretatt årlig kontroll av brannalarmsystemet, nødlysene, røyklukene, brannslokningsutstyret i sameiets fellesområder, sprinkelanlegget, ventilasjonsanlegget, VVS-anlegget, heisalarmen, garasjeporten og elbil-ladeanlegget.
- **El-anlegget:** I september 2024 kontrollerte Ingeniør Ivar Pettersen AS el-anlegget i sameiet. Det var den første kontrollen av el-anlegget. Det var noen avvik, de alvorligste i næringsseksjonen. Alle avvikene er utbedret og lukket. Sameiet har nå avtale med Ingeniør

Ivar Pettersen AS om å kontrollere el-anlegget hvert tredje år, som er noe oftere enn offentlige krav.

- **Heis-service:** Styret har hatt en anbudsprosess om vedlikehold og service av heisene i sameiet. Heiskompaniet AS vant. De overtok vedlikeholdet av heisene fra 1.1.2025.
- **Trykkøkningsanlegg:** Flere beboere har klaget på dårlig vanntrykk. Det viser seg at kommunen nå har lavere vanntrykk inn til sameiet enn før, men de er ikke under sine egne krav. I mars 2025 inngikk styret kontrakt med Tore Orvei AS for å få installert et trykkøkningsanlegg for å sikre vanntrykket.
- **Renholdsfirma:** Sameiet skiftet renholdsfirma 1.1.2024. Renholdet i fellesområdene utføres nå av Bygårdsservice som også har vaktmestertjenestene. Renholdet er blitt merkbart bedre. Også seksjonseiere og beboere har ansvar for at det ikke kastes søppel eller skitnes til i trapper, heiser og ganger.
- **Boning:** Bygårdsservice gjennomførte boning av fellesarealene i juli.
- **Oppussing av inngangspartier:** De innvendige inngangspartiene i oppgangene til Gildevangen 16a-b og Gildevangen 14 ble malt og pusset opp høsten 2024. Det ble satt opp hjørnebeskyttere på hjørnet ved heisen i første etasje.
- **Sjekk-runder i sameiet:** Vaktmester går jevnlige runder i sameiet for å sjekke om ting må repareres. Slik oppdaget han en lomme med vann i takdekket av Ullagerveien 13. En taktekker reparerte skaden. Vaktmesteren sjekker jevnlig at det ikke blir nye skader. Han oppdaget også at en del av rekkverket i Gildevangen 14 var fjernet. Dette er reparert.
- **Kontroll av lekeplassen:** Lekeplassen kontrolleres årlig av Løren Velforening. Dette er en oppgave de gjør felles for flere sameier. Rapporten viste to forhold som ikke er kritiske, men som må kontrolleres over tid. Vaktmesteren kontrollerer lekeplassen jevnlig. Høsten 2024 oppdaget han en skade ved et lekeapparat. Skaden ble sjekket med firmaet Kompan. De anbefalte en løsning som ble fulgt opp av vaktmesteren.
- **Radonmåling:** 15. november startet styret en radonmåling i sameiet. Slike målinger er et krav fra myndighetene. Styret leverte ut to sporfilmer til alle leilighetene i 1. og 2 etasje, som skulle ligge i leiligheten i to måneder. De fleste avsluttet målingen 15. januar 2025. Noen få gjennomførte målingen senere og avsluttet i mars. Sporfilmene er sendt til Radonor AS for analyse. Er det for høye radonverdier, vil styret gjennomføre tiltak i samarbeid med fagfolk.
- **Problem med hensatt søppel:** Det er stadig et problem at avfall settes utenfor søppelnedkastene. Styret har også observert at biler kommer fra andre boligområder for å kaste sitt avfall her. Styret foreslår derfor for årsmøtet 2025 at det etableres kameraovervåkning ved nedkastene som et preventivt tiltak. «Skiltjungelen» på søppelnedkastene vil bli erstattet med større og tydeligere skilt.
- **Postkasseskilt:** Sameiet sjekker postkasseskiltene månedlig, at de er av den type som sameiet har bestemt. Hensikten er at postkassestativet skal gi et ryddig inntrykk.

HELSE-MILJØ-SIKKERHET OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

- **Nytt HMS-system:** Styret fikk i 2024 nytt og oppdatert system for oppfølging av det interne HMS-arbeidet. Etter en grundig anbudsprosess falt valget på BevarHMS som er utviklet av USBL spesielt for borettslag og sameier. Systemet fungerer bra og gir styret varsel om oppgaver som skal følges opp i henhold til offentlige forskrifter og selvvalgte oppgaver.
- **Brannforebyggende tiltak:** Styret inngikk i 2024 avtale med Brannforebyggende AS for å gjennomgå brannsikkerheten og brannforebyggende tiltak i sameiet.
  Sameiet hadde avvik på den årlige kontrollen av brannalarmsystemet på manglende orienteringsplaner (o-planer) for brannvesenet, noe som er viktige i tilfelle brann. Det viste seg at Selvaag ikke hadde laget o-planer for vårt sameie. Dette skulle ha foreligget ved overlevering av byggene i 2017. Brannforebyggende AS har laget nye o-planer som nå henger både ved hovedbranntavlen og i hver enkelt oppgang, slik kravet fra myndigheten er.
  Det er også laget branninstruks – på norsk og engelsk – som henger i oppgangene.

Informasjonen knyttet til de lokale brannpanelene i oppgangen er laget ny, og det er innskjerpet av ingen har lov til å stoppe brannsignal fra andres leiligheter. Man har bare lov til å stoppe alarm fra egen leilighet, og da etter å ha sjekket at det ikke utvikler seg brann i leiligheten.
Det er laget skilt til de manuelle brannvarslerne i sameiet (røde bokser) og til nødlåsene (grønne bokser) og innskjerpet at disse kun skal brukes i tilfelle brann.
For å få ned antall falske og unødvendige brannalarmer har styret innført gebyr for utløst alarm uten at det brenner. Falske alarmer er dyrt for sameiet, pga. utrykning fra vaktselskapet og for å få sjekket at byggene er trygge igjen. Gebyret har ført til at antall falske alarmer har gått ned.
Sameiet hadde brannøvelse 2. april 2025 i samarbeid med Brannforebyggende AS.
Styret arbeider videre med brannforebyggende tiltak.

- **Frie rømningsveier:** Offentlige brannforskrifter understreker at rømningsveiene skal holdes frie for gjenstander. I vårt sameie er gangene og trappene ned til utgangsdørene hovedrømningsveier. Vaktmesteren og styret går jevnlige runder til ulike tider av døgnet for å sjekke at det ikke står barnevogner, ski, leker, sko osv. i gangene.
- **Sprinkelanlegget:** Det er sprinkelanlegg med dyser eller vanntåkeanlegg i hele anlegget; både i boligene, garasjen, bodområdene og næringsseksjonen. Vaktmesteren sjekker jevnlig at det ikke er stablet saker og ting i bodene for nærme sprinkelrørene og dysene. Avstanden skal være minst 50 cm. Ved kortere avstand risikerer vi at sprinkelanlegget ikke får fungere som det skal om det skulle begynne å brenne.
- **Brannalarmsignalene fra U11**: Brannalarmsystemet til Løren Stasjon Hus A AS, Ullagerveien 11 (U11) er en del av brannalarmsystemet i LSE. Årsaken er at Selvaag bygde U11 og våre blokker som ett anlegg. I 2024 fikk U11 ordnet det slik at meldinger om brannalarm i U11 nå går til deres vaktselskap, vaktmester og forvalter.
- **Brann i Brun og Blid:** 22. april 2024, fredag før påskeferien, oppsto det brann i Brun og Blid i næringsseksjonen. Brann- og redningsetaten rykket ut. Sprinkelanlegget ble utløst, og brannen ble slukket. Den «brukte» dysen ble skiftet av rørlegger samme kveld, og anlegget var i funksjon igjen før natten. Sprikelanlegget er viktig for brannsikkerheten i sameiet.
- **Utløst brannalarm hos Brun og Blid:** Natt til 28. mai var det ny brannalarm fra Brun og Blid, denne gangen fordi noen hadde utløst den manuelle brannalarmen her uten at det var brann. Sameiets vaktselskap rykket ut. Styret arbeider med å få til en samordningsavtale om brannsikkerhet med Selvaag Eiendom som eier næringsseksjonen.

ANNEN DRIFT

- **Fakturaene fra Eviny/ Lyse:** Både seksjonseiere/beboere og styret har vært frustrerte og klaget på manglende og kompliserte fakturaer på strøm og nettleie i fellesområdene fra Eviny/ nå Lyse. En av årsakene til problemet var at Lyse ikke bare laget faktura for data fra sine egne målere, men også fordelte kostnader fra andre firmaers målere. Dette ble for komplisert. Styret foretok 1. desember en systemendring for den betalingen som Lyse har stått for. Nå betaler seksjonseierne for strøm og nettleie i fellesarealene via felleskostnadene i sameiet. Dette administreres av forretningsfører. Sameiet betaler dermed fakturaen fra vår strømleverandør Fortum og får pengene tilbake i felleskostnadene. Dette er en systemendring som ikke innebærer økte kostnader for seksjonseierne, bare en endring i hvordan kostnaden betales. Det som blir igjen hos Lyse, er kostnader knyttet til en måler i garasjen som fordeler ladestrøm til ladere. Dette må fortsatt gjøres av Lyse.
- **Måling av faktisk vannforbruk i Næringsseksjonen:** Våren 2024 fikk næringsseksjonen oversikt over alle vannmålerne hos leietakerne sine i Peter Møllers vei 2a-b. Første vannmåler-avlesning ble gjennomført 1. juli 2024. Neste avlesning ble foretatt i begynnelsen av januar 2025, og for første gang kunne sameiet internfakturere Næringsseksjonen etter faktisk vannforbruk, slik offentlige forskrifter krever.

- **Oppgjør med næringsseksjonen for vannmålersaken.** Vannmålersaken omtalt over har gått over mange år og flere styrer. På et tidspunkt holdt et tidligere styre tilbake penger av innbetalte felleskostnader fra næringsseksjonen for å være sikker på at næringsseksjonen dekket sine kostnader med saken. Da saken ble løst i juli 2024, gjorde styret opp med næringsseksjonen og betalte tilbake for mye innbetalte felleskostnader.
- **Effektivisering**: LSE er et stort sameie. Styret arbeider stadig for å effektivere driften og få ned kostnadene. I 2024 har styret effektivisert ved å lage digitale skjemaer for 1) utleie av boligseksjon 2) utleie av p-plass 3) lån av bomnøkkel.
- **Ringetablå med leilighetsnummer:** Ringetablået utenfor inngangsdørene til oppgangene er av samme grunn endret til bare å ha leilighetsnummer. Sameiet er stort, og det blir noen inn- og utflyttinger. Selv med mye arbeid fra styret var ringetablåene stadig feil. Styret sjekket muligheten for digitalt ringetablå, men dette ble svært kostbart.
- **Nye anbudsrunder:** Noen av sameiets leverandøravtaler har ikke vært på anbud siden sameiet var nytt i 2017. Styret har nå startet en prosess der vi på sikt ønsker å gå gjennom alle avtaler for å sikre at sameiet får gode tjenester til en fornuftig pris. Skiftet av servicefirma for heisene og ny strømleverandør i fellesarealene er eksempler på dette. Styret arbeider nå med anbudsrunder for forsikring, vaktselskap og årlig kontroll av brannalarmsystemet.
- **Oppsagt avtale:** Styret har sagt opp avtalen med Oslo Kranbilservice AS og vil i stedet kontakte dem i de enkelte tilfellene der sameiet trenger å få tauet bort en bil. Kostnadene ved slik borttauing faller på den som har feilparkert. Beboere kan ikke selv bestille borttauing av biler på sameiets vegne.
- **Internett og TV:** Sameiet fornyet i januar 2024 sin avtale med Viken Fiber om TV og internett. Avtalen var framforhandlet av Løren Velforening for flere sameier i vårt område.
- **Innbrudd:** I april 2024 var det forsøk på innbrudd i sameiet. Det ble stjålet sykler fra sykkelburene i garasjen, og tyvene prøvde å bryte opp dører inn til boder. Tyvene ble registrert på kameraovervåkningen i oppgangene og garasjen, og saken ble anmeldt til politiet. Det har vært nedgang i tyverier i 2024 i forhold til tidligere.
- **Felleskostnadene:** Styret prøver å drifte sameiet så rimelig som mulig. Samtidig skal styret sørge for viktig vedlikehold av byggene. Felleskostnadene brukes bl.a. til vaktmester, renhold, forsikring av bygningene, løpende vedlikehold, større vedlikeholdstiltak m.m. Ekstrakostnader for rydding av søppel ved søppelnedkast og deler av kostnader knyttet til falske brannalarmer, betales av felleskostnadene som alle betaler inn til. Felleskostnadene har vært uendret siden sameiet var nytt i 2017. Den generelle prisøkningen i samfunnet, vil på et tidspunkt føre til at fellesutgiftene må økes.
- **Sykler som ikke ble brukt:** Høsten 2024 fjernet vaktmesteren fra sykkelburene sykler som ikke var i bruk. Det ble gitt grundig informasjon på syklene og i mail til beboerne på forhånd. 12 ubrukte sykler ble fjernet og gitt til en gjenbruksbutikk.

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE OG BEBOERNE

- **«Rett bruk av boligen»:** Sameiet arbeidet i 2024 med å bedre informasjonen til seksjonseierne og beboerne. Dokumentet «Rett bruk av boligen» ble sendt til seksjonseierne tidlig i januar 2025. «Rett bruk av boligen» vil bli sendt til alle nye seksjonseiere og leietakere. Det vil også bli sendt til alle seksjonseierne og beboerne som påminning to ganger i året. Denne informasjonen er en del av HMS-arbeidet.
- **Beboermail:** Styret har laget et system med kvartalsmail til beboerne. Det sendes også ut mail om diverse saker etter behov. Dette er også en del av HMS-arbeidet.
- **Nettside og Facebook:** Sameiet har nettside og styretavle i oppgangene med mye viktig informasjon. Beboerne henvises hit før de retter eventuelle spørsmål til styret. På sameiets Facebookgruppe kan beboerne kommunisere med hverandre og for eksempel låne ting av hverandre. Kommunikasjon med styret foregår alltid på styrets mail: styret@lorenstasjon.no

- **Skilt om kameraovervåkning:** Det er satt opp tydeligere skilt i oppgangene og i garasjen om at disse områdene er kameraovervåket.
- **Skilt på sykkelburene:** Det er satt opp skilt på sykkelburene i garasjen om at disse burene er for folk som bruker sykkelen sin, ikke for dem som bare skal lagre sykkelen.
- **Brannskilt:** Det er satt opp nye branninstrukser i oppgangene, samt informasjon om de lokale brannpanelene, de manuelle brannvarslerne og nødlåsene.

DRIFT AV LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE (LSP)
Styret for LSE er etter bruksreglemenet i LSP også styre for Løren Stasjon Parkeringssameie. Årsrapporten for LSP en egen del av årsrapporten til LSE, slik også regnskapet for LSP er en egen del av regnskapet til LSE.

- **Infrastruktur for elbil-lading:** Utvidelsen av infrastrukturen i garasjen for elbil-lading ble sluttført i 2024. Nå har alle 168 p-plasser i garasjen tilgang til slik infrastruktur og kan sette opp elbil-lader om de ønsker. På grunn av gradvis oppgradering av denne infrastrukturen og rask utvikling av dette markedet, har nå garasjen tre ulike infrastruktursystemer for elbil-lading: Salto, Easy og Zaptec.
- **Registrering I:** Styret oppdaterer jevnlig hvem som eier de ulike p-plassene. Oppdaterte lister sendes til Lyse, slik at regningen for elbil-lading kommer til riktig person. Bruksreglementet for LSP understreker at eier av p-plass er pliktig til å melde til styret og forretningsfører dersom de selger sin p-plass. Salg av p-plass kan bare skje internt innen sameiene, jf. Bruksreglementet punkt 2. Dette inkluderer også bytte av p-plass. Styret skal også ha melding om utleie av p-plass, jf. Bruksreglementet punkt 6.
- **Registrering II:** Det er foretatt rens av telefonnumre som blir registrert av garasjeporten, dette for å få bort registrerte biler til personer som ikke bor her lenger. Det er knyttet en kostnad til hver bil som er registrert.
- **Garasjevask:** Vaktmesteren gjennomførte vask av garasjen 16. i april 2024 og 10. april 2025.
- **Solskjerming:** Sensorene for garasjeporten oppfattet sterk sol som en slags billykt, slik at porten kunne bli stående åpen over lenger tid. Sensorene har nå fått solskjerming som har løst problemet.

Styrets årsrapport 2024 er godkjent av styret på styremøte 10. april 2025.

Emma Leufstedt, styreleder
Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem
Kristoffer Torheim, styremedlem
Aud Kvalbein, styremedlem og sekretær
Nina Ulvnes, varamedlem
Emeric R. G. Salimon, varamedlem

Årsmøtesak 4/2025:
Årsregnskap 2024

Ved utsendelse av innkallingen er ikke årsregnskapet ferdig ennå. Regnskapet med revisorberetning vil derfor bli ettersendt.
Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 4/2025:
LSEs regnskap for 2024 godkjennes.

Årsmøtesak 5/2025:

Vedtektsendringer

Se vedlegg til saken ÅMS 5-2025 Vedtektsendringer_VEDLEGG, fra jurister i Huseierne

Bakgrunn

Løren Stasjon Eierseksjonssameie er medlem av Huseierne. Styret har bedt jurister i Huseierne gå igjennom sameiets vedtekter for å se om noe bør oppdateres, justeres eller forbedres. Ved en inkurie fikk Huseierne oversendt vedtektene datert 4.4.2017, mens sameiets nyeste vedtekter er fra 24.5.2023. Det Huseierne foreslås at sameiet endrer på, er imidlertid tekst som er helt lik i begge utgaver av vedtektene. Siden feilen ble oppdaget så sent i prosessen med årsmøtepapirene, har styret ikke kunnet endret vedlegget, men det har altså ingen praktisk betydning.

Juristene hos Huseierne uttalte at sameiets vedtekter gjennomgående er gode. De har forslag om endringer knyttet til særlig to punkt i vedtektene; om flertallskrav ved beslutninger på årsmøtet, og om eget punkt om regnskap og revisjon. De har også forslag til omtalen av eierseksjonsloven og en språklig endring. Huseiernes endringsforslag med kommentarer er vedlagt innkallingen til årsmøtet, se ÅMS 5-2025 Vedtektsendringer_VEDLEGG. Gjennomgangen under refererer seg til dette vedlegget.

Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet, jf. vedtektene 9.8.2.f. Hovedinnholdet i saken er angitt i selve innkallingen, jf. vedtektene 9.3.3.

Gjennomgang av de ulike endringsforslagene med styrets vurderinger

Språkendring, «seksjonseier» i stedet for «sameier» i betydningen «seksjonseier»

Huseierne foreslår en endring av språkbruken i vedtektene. Vedtektene bruker ordet «seksjonseier» og ordet «sameier» om hverandre i betydning «seksjonseier». Huseierne foreslår at man gjennomgående i vedtektene bare bruker ordet «seksjonseier» og endrer til dette på de stedene i vedtektene der det står «sameier» i betydningen «seksjonseier». Dette blir mer presist. Styret støtter forslaget. Dette gjelder vedtektene punkt 3.1.5; 3.1.10; 6.5.1; og 9.4.3. Se vedlegget.

Punkt 2.1 Rettslig disposisjonsrett

Huseierne foreslår at det i punkt 2.1.4 henvises til eierseksjonslovens paragraf 23 i stedet for at man ramser opp lovens unntak. Se vedlegget. Ved eventuelle endringer av loven, vil vedtektene da alltid være oppdatert. Styret støtter forslaget.

Punkt 9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Huseierne foreslår to ny saksområder som skal kreve minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet, nemlig sammenslåing av sameier og såkalt hyblifisering. Det siste betyr ombygging eller tilrettelegging, slik at bruksenheten kan brukes av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter av samme størrelse. Hyblifisering er blitt mer aktuelt nå enn da sameiet var nytt. Huseierne foreslår et nytt punkt 9.8.2.f. Det nåværende punkt f blir da punkt g. Huseierne foreslår et nytt punkt 9.8.2.h. Se vedlegget. Styret støtter forslaget.

Punkt 10, nytt punkt om Regnskap og Revisjon

Vedtektene slik de er nå, omtaler regnskap og revisjon, men informasjonen er noe spredt. Huseierne samler dette i et nytt punkt 10 som dermed gir regnskap og revisjon mer tyngde. Nytt punkt 10.1 understreker styrets plikt til ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og henviser til regnskapsloven. Nytt punkt 10.2 omtaler revisor og henviser til revisorloven. Se vedlegget. Styret

synes Huseiernes forslag understreker viktigheten av god regnskapsførsel og revisjon, og støtter forslaget.

Punkt 11 om forholdet til eierseksjonsloven (tidligere punkt 10)
Her er nummereringen endret siden man foreslår et nytt punkt 10. Ut over det gjelder forslaget noen språklige endringer som tydeligere uttrykker at eierseksjonsloven gjelder for vårt sameie. Loven er vedtatt av Stortinget. Se vedlegget. Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak er angitt over i omtalen og vurderingen av hvert forslag fra Huseierne. Den digitale stemmeseddelen vil gi seksjonseierne mulighet til å stemme ja eller nei til hvert enkelt endringsforslag.

Årsmøtesak 6/2025:
Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak

Innledning
På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styret skulle utrede mulighetene for å ha vaskestasjon for sykler. Vedtaket spesifiserte at saken skulle fremmes på et ekstraordinært årsmøte høsten 2023. På grunn av en rekke store og krevende saker i sameiet på den tiden, måtte arbeidet med utredningen utsettes. Dette ble rapportert til årsmøtet i styrets årsrapport for 2023 som ble behandlet på årsmøtet i april 2024. Det nye styret som ble valgt på årsmøtet i 2024, startet utredningsarbeidet sommeren 2024, og denne utredningen ble ferdigstilt i forkant av ordinært årsmøte 2025.

Plassering av sykkelvaskestasjon – innendørs eller utendørs
Vedtaket fra årsmøtet spesifiserer ikke om sykkelvaskestasjonen skulle være innendørs eller utendørs. Styret har vurdert begge alternativer. En utendørs løsning ville bare kunne brukes i sommerhalvåret. Husordensregel 2.6 tillater ikke vask og reparasjon som medfører oljesøl på sameiets fellesarealer. Dette gjelder for så vidt både innendørs og utendørs fellesarealer, men en innendørs plassering av en sykkelvaskestasjon ville kunne gitt bedre kontroll med avfallshåndtering og sikkerhet. Styret prioriterte derfor å utrede en innendørs løsning i garasjeanlegget.

Mulig lokalisering i garasjeanlegget og tilpasning til krav
Styret vurderte flere mulig plasseringer i garasjeanlegget, men det er ikke mye plass i garasjen som ikke er utnyttet. Gjenstående arealet er gjerne smalt eller lite, slik at en sykkelvaskestasjon ville komme nær/for nær biler på parkeringsplassene. Styret landet etter hvert på én mulig plassering, nemlig inne i sykkelburet som står ved inngangsdøren til Ullagerveien 13. Da ville også vaskestasjonen ha stått bak en låst dør.

Garasjeanlegget mangler i dag tilgang til vann. Det er heller ikke sluk i anlegget. Dette gjelder alle de lokaliseringene styret så på, inkludert plasseringen i sykkelburet. Det er mulig å koble seg til eksisterende vannrør og til eksisterende avløpsrør. Tilpasningene vil kreve:
- Tilkobling til varmt og kaldt vann.
- Installering av sluk med avrenning til eksisterende avløpsnett.
- Nødvendige justeringer i sykkelburet for plassering og sikkerhet.

Estimerte kostnader for disse tilpasningene er tatt med i beregningen under.

Type sykkelvaskestasjon og kostnader

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Man mente at løsningen fra Mercandia var den beste. Denne inkluderer vaskekar og sidevegger. Med transport ville denne sykkelvaskestasjonen koste 43.000 kr eks. mva.

Tilpasningsarbeidene i sykkelburet og rørleggerarbeider ble estimert til:
- Rørlegger: 29.000 kr eks. mva.
- Justering av sykkelbur: 6.000 kr eks. mva.

Total kostnad for installasjon: 78.000 kr eks. mva. eller ca. 100 000 ink. mva.

Drift og vedlikehold

Driftskostnader gjelder:
- Tømming av slamsil og avfall.
- Forbruksmateriell (såpe, papir, avfettingsmidler).
- Enkel rengjøring og vedlikehold.
- I løsningen som er omtalt her, er det forutsatt tilkobling til varmt vann. Varmt vann må måles for å beregne strømforbruk. For å spare noe arbeidstid har vi ikke gått nærmere inn i denne problematikken, men det er kostnader her som ikke er regnet med i tallene i saken.

Driften ble drøftet med både leverandøren og med Bygårdsservice som har vaktmestertjenestene i sameiet. Styret tenkte at det ville være naturlig at vaktmesteren kunne fått i oppgave å følge opp sykkelvaskestasjonen. I en mail skrev Bygårdsservice følgende: *"Sykkelvasken kobles til avløp med medfølgende bend og rør som kappes på stedet. Det er ikke heldig å slippe all smøring, gammel olje og overflødig olje ned i rørsystemene.»*

Vaskestasjonen til Mercandia inkluderer slamsil. Leverandøren hevdet derfor at deres løsning oppfyller kommunens krav til oljeinnhold i avløpsvann. Bygårdsservice var uenig og sa at løsningen ikke ville oppfylle kommunens krav. Løsningen ville derfor være avhengig av at brukerne selv fjernet smuss i karet etter hver gang sykkelvaskestasjonen hadde vært i bruk, og at Bygårdsservice kunne se over sykkelvaskestasjonen relativt ofte.

Leverandøren vurderte driften til å koste mindre enn Bygårdsservice. Etter samtale med Bygårdsservice forventer styret at vaktmester/ Bygårdsservice vil bruke flere timer per måned med vask og vedlikehold av sykkelvaskestasjonen. Timeprisen til Bygårdsservice er kr 650 + mva., dvs. kr 812,50. Ved for eksempel 4 timers arbeid per måned vil dette gi sameiet en utgift på kr 3 250 per måned eller kr 39 000 per år. Det kan muligens bli billigere noen måneder og dyrere andre måneder. I tillegg kommer såpe og noen forbruksvarer.

Mulig finansiering av investeringen

Styret har drøftet ulike muligheter for finansiering av en sykkelvaskestasjon, ca. 100 000 kroner:
1. Ta av sameiets vedlikeholdsfond (oppsparte innbetalte felleskostnader).
2. En engangs-innbetaling fra seksjonseierne.

Mulig dekking av driftskostnadene

Styret ser to mulige løsninger for å dekke driftskostnadene. Den andre krever undersøkelse av kostnader til å gjennomføre tiltaket.
1. En årlig økning i felleskostnadene.
2. Brukerne betaler et brukergebyr per vask. Det ville imidlertid kreve en eller annen form for betalingsløsning som også vil koste penger både i investering og drift. Dette er ikke tatt med i regnestykkene i saken.

Risikovurdering

Styret har identifisert følgende risikofaktorer ved tiltaket:
- Feil bruk som kan skade utstyret.
- Hærverk eller overbelastning.
- Hvis vi åpner en vannkilde i garasjen, kan det føre til at beboere bruker denne vannkilden til utilsiktede ting (som f.eks. vaske bilen inne i garasjen, noe Husordensreglene ikke tillater).
- Tekniske feil på utstyr.

Mulige tiltak som kunne forebygge risiko:
- Tydelig brukerveiledning.
- Regelmessig inspeksjon. Dette vil imidlertid innebære flere driftskostnader enn det som er tatt med over.
- Budsjett for uforutsatte utgifter. Dette må da tas fra en post i sameiets budsjett og regnskap. Dette er ikke regnet med i beløpene over.

Hvem kan/skal bestemme over tiltak i garasjeanlegget?
Styret har også drøftet hvem som har mandat til å foreta denne type beslutninger om garasjeanlegget. Dette er egentlig området til et annet sameiet, nemlig Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) med eget bruksreglement. Dette sameiet består av sameiere som har garasjeplass her. Alle beboere i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11) har imidlertid adkomstrett til garasjeanlegget siden det er bodområder her, sykkelstativer og lettvint vei mellom blokkene og til T-banestasjonen. Bruksreglementet er veldig tydelig på denne adkomstretten.

Vedtektene i LSE og bruksreglement i LSP gir ikke helt entydig veiledning i det aktuelle spørsmålet om hvem som skal bestemme om installasjon og drift av en sykkelvaskestasjon, men skulle årsmøtet i LSE gå for en sykkelvaskestasjon, må saken også opp på et årsmøte i LSP.

Styrets vurdering og anbefaling
Etter en grundig vurdering av kostnader, driftsutfordringer og krav til håndtering av olje og slam osv. har styret kommet til at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med å etablere en sykkelvaskestasjon. Våre bygg er ikke tilrettelagt for denne typen installasjon, og usikkerheten rundt drift og vedlikehold vurderes til å være for stor til at prosjektet kan forsvares økonomisk og praktisk. Styret anbefaler derfor at man ikke går videre med tiltaket.

Styrets forslag til vedtak i Årsmøtesak 6/2025:
Utredningen tas til orientering. Sameiet installerer ikke sykkelvaskestasjon.

Årsmøtesak 7/2025:
Kameraovervåkning ved søppelnedkastene

Bakgrunn
Sameiet har over lengre tid hatt utfordringer med forsøpling ved sameiets søppelnedkast. Søppelnedkastene blir fort fulle, særlig det ved Peter Møllers vei 2b. Hensatt søppel ved siden av nedkastene er et stort problem. Vi ser at fugler drar søppelet utover, noe som nærmest er en invitasjon til rotter om å etablere seg i området. Dette ønsker styret å unngå, ikke minst av hensyn til barn som leker i parken og for å ha gode helsemessige forhold for alle. Foreløpig har vi heldigvis ikke sett rotter.

Søppelnedkastene i vårt sameie ligger godt synlig til i ytterkant av sameiets område, opp mot kjøreveier, gangveier og parkeringsplasser som benyttes av langt flere enn dem som bor i vårt

sameie. Styret har observert at beboere fra andre sameier og andre steder kaster sitt søppel i våre nedkast, siden disse er så lett tilgjengelige. Dette er en av årsakene til at de blir fort fulle. Vi ser også at det kommer biler kjørende for å kaste søppel her.

To sameier i nabolaget tett opp til vårt område har sikret sine søppelnedkast med kameraovervåkning. Her ser vi at det er langt mindre hensatt søppel enn i vårt sameie.

Vurderinger
Tidligere har vi sett at kameraovervåkning ved garasjeområdet har hatt en positiv effekt på uønsket atferd knyttet til garasjeporten. Styret har derfor drøftet om kameraovervåkning også kan være hensiktsmessig ved søppelnedkastene.

Styret har vært i kontakt med Datatilsynet og innhentet informasjon om regelverket for kameraovervåkning. For at kameraovervåkning skal være lovlig, må dette behandles og vedtas av årsmøtet i sameiet, og det er krav om minst 2/3 flertall av stemmene fra dem som deltar på årsmøtet. Datatilsynet anbefaler også at kameraovervåkningen skrives inn i vedtektene.

Styret anbefaler overfor årsmøtet at sameiet etablerer kameraovervåkning ved søppelnedkastene som et preventivt tiltak. Dersom årsmøtet vedtar tiltaket, vil styret sørge for nødvendig informasjon til beboerne om tiltaket. Styret vil også sørge for godt synlig skilting om at området ved søppelnedkastene er kameraovervåket, i tråd med gjeldende offentlig regelverk.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 7/2025:
Årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å installere kameraovervåkning ved søppelnedkastene i sameiet, under forutsetning av at dette gjøres i tråd med Datatilsynets regelverk og gjeldende lover.

Årsmøtesak 8/2025:
Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP

Bakgrunn
Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) har 190 boligseksjoner og en næringsseksjon på 6 seksjoner, eid av én eier og leid ut til 5 bedrifter. Vårt sameie har mye kontakt med nabosameiet Løren stasjon Hus A AS, som er Ullagerveien 11 (U11). Vårt sameie har felles vannrør, brannalarmanlegg, sprinkelanlegg osv. med U11 fordi Selvaag bygde det slik. Til styrets arbeid hører også Løren Stasjon Parkeringssameie med 168 p-plasser. Disse eies av seksjonseiere i LSE og U11. En del plasser leies ut. Sameiet er med andre ord stort, og driften er kompleks.

Styrets årsberetning for 2024 viser at styret gjør et omfattende arbeid. Det er også mye opprydding pga. dårlig arkivering og overlevering av informasjon fra ett styre til det neste, særlig siden to styreledere flyttet fra sameiet. Styret oppdager jevnlig at Selvaag ikke sendte viktige dokumenter til sameiet ved overleveringen av byggene i 2017. Styreleder arbeider daglig noen timer med sameiet. Det samme gjelder et styremedlem. Også andre styremedlemmer bidrar med et stort antall timer. I 2024 var styrehonoraret for både LSE og LSP på 351 560 kr, dvs. 1 794 kr per seksjon.

Styret har sjekket styrehonoraret til andre sameier/borettslag. OBOS gjennomgikk i 2024 styrehonorarene for de 3744 boligselskapene som de forvalter. Honorarene er fra 1 200 - 3 100 kr eller mer per boenhet. Ca.10 prosent har 3 100 kr eller mer. OBOS understreker at styrets arbeidsmengde og tidsbruk er avgjørende for honoraret. Styret har også kontaktet andre sameier

på Løren. Av fire lokale sameier er det laveste styrehonoraret 2 360 kr per enhet, og det høyeste er 3 220 kr.

Vurderinger
Etter styrets vurdering er arbeidsmengden med å drifte LSE og LSP så stor at styrehonoraret bør økes. Ut fra sameiets kompleksitet og størrelse, samt sammenlikningen med andres styrehonorarer, foreslår styret 2500 kr per seksjon i styrehonorar for boligsameiet og parkeringssameiet samlet, totalt 490 000 kroner.

Styret mener at et høyere styrehonorar vil kunne gjøre det mer attraktivt for seksjonseiere og beboere å påta seg styreverv. Nå erfarer styret at det er vanskelig å få noen til å stille. De to siste årene har ingen svart på styrets mail om styreverv og meldt seg selv til disposisjon.

Siden det har vært så vanskelig å få noen til å stille til styreverv, har styret også undersøkt hva det vil koste sameiet dersom man skulle fått inn en profesjonell styreleder, eventuelt også profesjonelle styremedlemmer. Det enkle svaret er at det er dyrt.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 8/2025:
Styrehonoraret for 2025 settes til kr. 490 000, fordelt på 435 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 55 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Årsmøtesak 9/ 2025:
Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer

Styret i LSE har siden sist årsmøte bestått av styreleder Emma Leufstedt, styremedlem Håkon Sørbøen Larsen, styremedlem Kristoffer Torheim, styremedlem Aud Kvalbein, samt varamedlem Nina Ulvnes og varamedlem Emeric R. G. Salimon.

Emma Leufstedt, Aud Kvalbein, Nina Ulvnes og Emeric R.G. Salimon har fullført sine valgperioder. Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim ble valg for to år i 2024 og er derfor ikke på valg. Emeric R. G. Salimon ønsker ikke gjenvalg.

Etter vedtektene punkt 8.1.1 skal styret bestå av en leder, to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Emma Leufstedt stiller seg til disposisjon for sameiet som styreleder for ett år. Aud Kvalbein stiller seg til disposisjon som styremedlem for to år. Nina Ulvnes stiller seg til disposisjon som varamedlem for ett år. Styret har spurt seksjonseier Othar Linaker som er villig til å være vara til styret for ett år.

Emma Leufstedt, Gildevangen 16A, har bodd i Løren Stasjon Eierseksjonssameie siden mars 2020. Hun har vært både varamedlem og styremedlem i sameiestyret. Siden 2023 har hun vært styreleder. Hun har en bachelor i HR og personalledelse og arbeider som HR-koordinator og lederassistent i ABB Marine & Ports, der hun også sitter i styret i til Ung i ABB og i kvinnenettverket Athene. Emma har tidligere ledererfaring fra tre år som butikksjef.

Aud Kvalbein, Peter Møllers vei 2b, har bodd i sameiet siden 2017 og har sittet to år i styret. Hun er nå pensjonist, har tidligere vært heltidspolitiker i Oslo i 12 år, bl.a. fire år som varaordfører og fire år som byråd for eldre og funksjonshemmede. Aud er utdannet lærer og har jobbet som journalist og leder av frivillige organisasjoner, bl.a. generalsekretær i Hjernerådet.

Nina Ulvnes, Peter Møllers vei 2b, har bodd i sameiet i to år. Hun har vært vara til styret i ett år. Nina er utdannet siviløkonom og har jobbet som økonomidirektør i flere ulike bransjer over flere år. Hun har blant annet lang erfaring fra ventilasjonsbransjen og jobber nå i Energima Gruppen.

Othar Linaker, Peter Møllers vei 2B, er 31 år og har bodd i sameiet i fire år. Han er utdannet IT-ingeniør og jobber som IT-konsulent i Tietoevry Banking.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 9/2025:
Emma Leufstedt velges som styreleder for ett år.
Aud Kvalbein velges som styremedlem for to år
Nina Ulvnes velges som varamedlem for ett år.
Othar Linaker velges som varamedlem for ett år.

Årsmøtesak 10/2025:
Valg av revisor

Løren Seksjon Eierseksjonssameie har hatt Revisoren AS til revisor. Dette selskapet har nå gitt beskjed om at de vil legge ned driften, og at årsregnskapet for 2024 er det siste de reviderer.

Sameiets vedtekter punkt 8.4.1 sier at «*Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.*»

Sameiets forretningsfører er BORI BBL. BORI har foreslått for styret at sameiet bruker SLM Revisjon AS som revisor. Disse er BORIs hovedrevisor for boligselskaper som de er forretningsfører for. Tilbudet fra SLM Revisjon AS for årlig revisjon er kr 11 000 eks mva. Det årlige honoraret til Revisoren AS har til sammenlikning vært kr 14 750 eks mva.

Styret fikk først i midten av mars beskjed om at vår revisor skulle slutte. Siden tilbudet fra SLM Revisjon AS er så godt, valgte styret ikke å gjennomføre en anbudsrunde nå, men foreslår for årsmøtet at vi går for SLM Revisjon AS. Sameiet kan eventuelt ha en anbudsrunde på revisor ved en senere anledning dersom dette er ønskelig.

Styrets forslag til vedtak i årsmøtesak 10/2025:
Årsmøtet velger SLM Revisjon AS til sameiets revisor.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 490 470	6 445 933	6 363 900	6 881 000
Annen driftsinntekt	2	6 600	2 200	2 400	2 400
Sum driftsinntekter		**6 497 070**	**6 448 133**	**6 366 300**	**6 883 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	401 130	364 550	401 200	417 200
Konsulenttjenester	4	506 450	510 273	452 500	467 500
Kontingenter		3 100	2 900	3 200	3 200
Rep og vedlikehold	5	2 009 906	1 798 401	1 272 600	1 696 000
Forsikringer		539 266	482 785	539 200	610 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 825 473	1 395 447	2 017 900	2 082 100
Energi og fyring		232 553	-11 953	25 000	540 000
Kabel-TV og telefoni		816 233	911 502	860 200	871 700
Driftskostnader	7	738 870	800 257	799 900	831 900
Kostnader til fellessameier		177 840	160 394	177 800	177 800
Andre driftskostnader	8	24 519	95 286	77 000	60 500
Sum driftskostnader		**7 275 339**	**6 509 842**	**6 626 500**	**7 757 900**
Driftsresultat før finansposter		**-778 269**	**-61 709**	**-260 200**	**-874 500**
Finansielle poster					
Finansinntekt		227 992	155 664	185 000	200 000
Finanskostnad		228	0	0	0
Sum finansposter		**227 765**	**155 664**	**185 000**	**200 000**
Årsresultat		**-550 505**	**93 955**	**-75 200**	**-674 500**
Overført til annen egenkapital	10	-550 505	93 955	0	0
Sum disponering		**-550 505**	**93 955**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		314 793	311 963
Kundefordringer	9	82 658	18 000
Andre fordringer	9	125 442	735 852
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 570 274	6 507 587
Sum omløpsmidler		**6 093 167**	**7 573 402**
SUM EIENDELER		**6 093 167**	**7 573 402**

Balanse 31.12.2024

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	5 510 624	7 142 107
Sum egenkapital		**5 510 624**	**7 142 107**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		374 363	373 521
Annen kortsiktig gjeld	11	208 180	57 774
Sum kortsiktig gjeld		582 543	431 295
Sum gjeld		**582 543**	**431 295**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 093 167**	**7 573 402**

Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Emma Jessica Ira Leufstedt
Styrets leder

Håkon Sørbøen Larsen
Styremedlem

Aud Johanne Kvalbein
Styremedlem

Kristoffer Winther Torheim
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	4 702 555	4 663 692	4 663 700	5 130 000
Felleskostnader næring	354 470	351 540	351 500	386 600
Kabel TV/bredbånd	864 120	909 720	864 100	871 700
Garasje	403 200	403 200	403 200	403 200
Bod	2 232	2 232	2 200	2 400
Felleskostnader UV11	163 893	115 549	79 200	87 100
Sum felleskostnader	**6 490 470**	**6 445 933**	**6 363 900**	**6 881 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie Mc plass	6 600	2 200	2 400	2 400
Sum andre driftsinntekter	**6 600**	**2 200**	**2 400**	**2 400**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styret	351 560	319 500	351 600	365 700
Arbeidsgiveravgift	49 570	45 050	49 600	51 500
Sum lønnskostnader	**401 130**	**364 550**	**401 200**	**417 200**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	14 750	14 000	14 600	11 000
Forretningsførerhonorar	289 913	277 005	289 400	303 300
Andre forvaltningstjenester	12 250	36 647	15 000	15 000
Vakthold	88 993	88 646	93 500	98 200
Annen fremmed tjeneste	100 544	93 975	40 000	40 000
Sum konsulenttjenester	**506 450**	**510 273**	**452 500**	**467 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	531 889	385 237	350 000	300 000
Vedlikehold VVS	6 050	161 780	0	410 000
Vedlikehold elektro	178 780	38 837	125 000	125 000
Vedlikehold utvendig anlegg	100 271	99 872	100 000	100 000
Vedlikehold heis	365 930	252 413	225 000	226 000
Vedlikehold garasjer	219 699	114 513	150 000	135 000
Vedlikehold ventilasjon	219 192	539 501	162 600	200 000
Vedlikehold brannsikring	372 023	152 248	160 000	200 000
Egenandel forsikringsskader	16 072	54 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 009 906**	**1 798 401**	**1 272 600**	**1 696 000**

Note 6 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjonsavgift	721 786	662 189	717 900	750 700
Vann- og avløpsavgift	1 103 687	733 258	1 300 000	1 331 400
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 825 473**	**1 395 447**	**2 017 900**	**2 082 100**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	387 380	365 244	379 900	395 100
Renholdstjenester	351 490	435 013	420 000	436 800
Sum driftskostnader	**738 870**	**800 257**	**799 900**	**831 900**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	12 458	30 376	30 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	-8 000	7 974	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	2 053	1 148	10 000	7 000
Kontorrekvisita	1 758	3 544	2 000	2 000
Lisenser/software	6 650	42 569	10 000	6 500
Årsmøte	0	0	10 000	10 000
Bank og kortgebyrer	9 600	9 675	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**24 519**	**95 286**	**77 000**	**60 500**

Note 9 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**82 658**	**18 000**
Andre kortsiktige fordringer	125 442	735 852
Andre fordringer	**125 442**	**735 852**
Sum fordringer	**208 100**	**753 852**

Andre kortsiktige fordringer består av:

Avregning Ullagerveien 11	84 033
Egenandel infrastruktur elbil	36 360
Reskontro eierskifte	2 049

Resultat fordelt pr.koststed
2024

	Bod	Bolig	Garasje	Næring	Uv 11	Total
3600 - Generelle Felleskostnader		-4 702 555				-4 702 555
3601 - Felleskostnader næring				-354 470		-354 470
3606 - Kabel TV/bredbånd		-864 120				-864 120
3607 - Garasje			-403 200			-403 200
3628 - Bod	-2 232					-2 232
3649 - Felleskostnader UV 11					-163 893	-163 893
3650 - Andre inntekter		-6 600				-6 600
Sum driftsinntekter	**-2 232**	**-5 573 275**	**-403 200**	**-354 470**	**-163 893**	**-6 497 070**
5330 - Godtgjørelse til styret	711	291 183	42 350	17 316		351 560
5400 - Arbeidsgiveravgift	100	41 057	5 971	2 442		49 570
6200 - Elektrisitet (strøm)	329	186 639	14 717	7 935	22 933	232 553
6308 - Driftk. Velforening		177 840				177 840
6320 - Søppeltømming/container		10 305			2 154	12 458
6380 - Vaktmestertjenester		317 912	69 344		123	387 380
6381 - Renholdstjenester		341 561			9 929	351 490
6555 - Nøkler, låser og skilt		-8 000				-8 000
6590 - Annet driftsmateriale	8	1 850		194		2 053
6601 - Vedlikehold bygg	574	477 397		13 923	39 995	531 889
6602 - Vedlikehold VVS		1 550		4 500		6 050
6603 - Vedlikehold elektro	249	145 502	20 070	6 031	6 929	178 780
6604 - Vedlikehold utvendig anl.		88 741			11 530	100 271
6605 - Vedlikehold heis		365 930				365 930
6607 - Vedlikehold garasjer			219 699			219 699
6613 - Vedlikehold ventilasjon		164 837	54 355			219 192
6614 - Vedlikehold brannsikring	542	261 544	11 321	48 439	50 178	372 023
6630 - Egenandel forsikringsskad		16 072				16 072
6701 - Revisjon	34	13 890		826		14 750
6710 - Forretningsførerhonorar	667	273 011		16 235		289 913
6711 - Andre forvaltningstj.	4	2 552	3 300	2 901	3 493	12 250
6735 - Vakthold		68 966	653	15 618	3 756	88 993
6790 - Annen fremmed tjeneste	204	82 557		4 910	12 874	100 544
6800 - Kontorrekvisita		1 758				1 758
6810 - Lisenser/software	15	6 262		372		6 650
6950 - Kabel TV/bredbånd		814 445	1 788			816 233
7412 - Andre kontingenter	7	2 919		174		3 100
7500 - Forsikringspremie	1 133	464 053	46 484	27 596		539 266
7750 - Renovasjonsavgift		721 786				721 786
7752 - Vann- og avløpsavgift		1 060 079		43 608		1 103 687
7770 - Bank og kortgebyrer	22	9 040		538		9 600
8050 - Renteinntekter bank	-520	-212 990		-12 666		-226 176
8060 - Renteinntekter felleskost	-2	-1 758		-56		-1 816
8170 - Annen finanskostnad	0	218		9		228
Driftskostnader/finansposter	**4 077**	**6 188 709**	**490 051**	**200 844**	**163 893**	**7 047 574**
Årsresultat	**1 845**	**615 434**	**86 851**	**-153 626**	**0**	**550 505**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	7 142 107	7 048 152
Avr. EK og ek fra årets resultat	- 1 631 483	93 955
Sum opptjent egenkapital 31.12	5 510 624	7 142 107
Annen ek bolig	4 904 135	5 519 569
Annen eg næring/bod	150 148	1 079 346
Annen ek garasje	456 341	543 192
Sum egenkapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**

Annen ek næring/bod	**01.01.2024**	**Bevegelse**	**31.12.2024**
Annen ek næring/bod	1 079 345		
Avr ek nær. 2017-2023		-1 080 978	
Underskudd bod		-1 845	
Overskudd næring		153 626	
Sum ek næring/bod	**1 079 345**	**-929 197**	**150 148**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd kunder	23 325	36 749
Gjeld til forretnf.	285	0
Annen kortsiktig gjeld	184 570	21 025
Sum annen kortsiktig gjeld	**208 180**	**57 774**

Annen kortsiktig gjeld består av:
Avsatt VVS service 2024 70 354
Avsatt strøm nov og des 114 216

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**7 142 107**	**7 048 152**
B. Endringer arbeidskapital:		
Avr. EK og Årets resultat	-1 631 483	93 955
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 631 483	93 955
C. Arbeidskapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	6 093 167	7 573 402
- Kortsiktig gjeld	582 543	431 295
= Arbeidskapital 31.12	**5 510 624**	**7 142 107**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kvalbein, Aud Johanne	**2025-05-06**

Identifikasjon



Kvalbein, Aud Johanne

Navn	Dato
Leufstedt, Emma Jessica Ira	**2025-05-06**

Identifikasjon



Leufstedt, Emma Jessica Ira

Navn	Dato
Larsen, Håkon Sørbøen	**2025-05-06**

Identifikasjon



Larsen, Håkon Sørbøen

Navn	Dato
Torheim, Kristoffer W	**2025-05-06**

Identifikasjon



Torheim, Kristoffer W

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Løren Stasjon Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Løren Stasjon Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 550.505. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 6. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Til sameierne i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE I LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE

Tid: 13. mai 2025 rett etter årsmøtet til LSE
Sted: Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3

Styret i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) innkaller sameierne i LSP til sameiermøte – tidligere kalt årsmøte – i parkeringssameiet tirsdag 13. mai rett etter det ordinære årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE). Dette er et fysisk møte på Hotell Radisson RED Oslo Økern, Lørenfaret 3.

Sameiermøtet i LSP innkalles ikke årlig. I bruksreglementet for LSP punkt 9 står det: *«Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret innkaller til sameiermøte i LSP når styret finner det nødvendig …»*
Bruksreglementet ligger på sameiets nettside under fanen Dokumenter.

Styret i LSP er det samme som styret i LSE, se bruksreglementet punkt 7. Styret varslet sameierne om årsmøtet/ sameiermøtet i parkeringssameiet i mail til sameierne 2. mars 2025, sammen med varselet om årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie.

Siden de som har stemmerett i sameiermøtet for LSP ikke er nøyaktig den samme gruppen som har stemmerett ved årsmøtet i LSE, må det sendes egen innkalling til sameiermøtet i Løren Stasjon Parkeringssameie. Møtet settes som eget møte.

Styret innkaller til sameiermøte fordi styret foreslår en endring i bruksreglementet for parkeringssameiet. For endring av bruksreglementet kreves minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på sameiermøtet, jf. punkt 9 i bruksreglementet.

For at forslag skal kunne vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, jf. bruksreglementet punkt 9. Saken gjelder utleie av parkeringsplasser. Hittil har praksis ut fra bruksreglementet vært at bare beboere i sameiene LSE og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11) har kunnet leie p-plasser i parkeringssameiet. Interessen for å leie p-plasser er nå mindre, og det kan være vanskelig å få leid ut p-plasser innen sameiene. Styrets forslag er å åpne for utleie til personer som bor utenom sameiene, samtidig som bruksreglementets bestemmelser om registrering av utleie og adkomstrett til garasjen opprettholdes.

De som har stemmerett på sameiermøtet i LSP, er de som eier rett til en parkeringsplass i garasjeanlegget, her kalt sameierne. Sameierne har én stemme per parkeringsplass i henhold til bruksreglementet punkt 9: *«For saker som kun omhandler LSP avgir sameierne stemme med én stemme pr. p-plass (1/168 pr plass).»* Siden alle har en stemme per plass, vil avstemningen på sameiermøtet foregå med håndsopprekning.

Styret har satt opp følgende dagsorden for sameiermøtet i LSP 13. mai:
Sameiermøtesak 1/25: Godkjenning av innkalling og dagsorden
Sameiermøtesak 2/25: Konstituering av sameiermøtet - Valg av møteleder, referent, tellekorps og protokollunderskrivere.
Sameiermøtesak 3/25: Endring av bruksreglementet punkt 6, om utleie av parkeringsplass.

Oslo, 29. april 2025
Emma Leufstedt, styreleder i LSP

PAPIRENE TIL SAMEIERMØTET I LSP 13. MAI:

Sameiermøtesak 1/2025: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 1/2025:
Sameiermøtet godkjenner innkalling og dagsorden.

Sameiermøtesak 2/2025: Konstituering av sameiermøtet - Valg av møteleder, referent, tellekorps

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 2/2025:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Håkon Sørbøen Larsen og Kristoffer Torheim velges som tellekorps.
Nina Ulvnes og ..... og ..... velges som protokollunderskrivere. (De to siste protokollunderskriverne velges blant de fremmøtte sameierne på sameiermøtet.)

Sameiermøtesak 3/2025: Endring av bruksreglementet punkt 6, om utleie av parkeringsplass

Bakgrunn og vurderinger
Bruksreglementet for Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er tydelig på at en parkeringsplass i LSP bare kan omsettes internt i eierseksjonssameiene, den kan ikke omsettes fritt, bruksreglementet punkt 2.

Punkt 6 i bruksreglementet viser at parkeringsplasser kan leies ut, men alle leieforhold av parkeringsplasser skal meldes til styret og forretningsfører for registrering, i likhet med erverv av ideell andel i anleggseiendommen dvs. kjøp av p-plass. Bruksreglementet har alltid vært forstått slik at p-plass i parkeringssameiet bare kan leies ut internt i sameiene, ikke til personer som bor utenom sameiene.

Bruksreglemenet omtaler ikke utleie av p-plass til personer utenom sameiet. Punkt 12 i bruksreglementet omtaler adkomstrett til anleggseiendommen/ garasjeanlegget. Slik rett har servicepersonell, vaktmester, boligseksjonseiere i det enkelte sameie, *«samt andre som de respektive styrene har gitt adgangsrett til.»*

Dersom en person utenom sameiet skal kunne leie parkeringsplass, må vedkommende med andre ord få adgangsrett av styret. Bruksreglementet for LSP er strengt her. Dette er samme holdning som kommer til uttrykk i Husordensreglene om at uvedkommende ikke skal slippes inn gjennom ytterdørene, jfr. punkt 13 i Husordensreglene om trygghet.

Styret har observert at det nå ikke uten videre er mange nok i sameiene som ønsker å leie ledige parkeringsplasser i garasjeanlegget. Styret skjønner at det derfor er behov for å kunne leie ut til personer som bor utenom sameiene. Av den grunn ønsker styret å endre bruksreglementets punkt 6 og tydeliggjøre at dersom det ikke er noen i sameiene som ønsker å leie garasjeplass, så kan denne leies ut til personer utenom sameiene. All slik utleie av p-plass skal meldes styret og forretningsfører for registrering og godkjenning av leietakers adgangsrett. Leietakere av

garasjeplass utenom sameiene kan bare ha nøkkel til garasjeporten, ikke til inngangsdørene i boligdelene. Leietakere som bor i sameiet, har allerede adkomstrett og nøkkel til garasjeanlegget.

Styret vil påpeke at gjentatte brudd på bruksreglementet kan føre til advarsel om mislighold, punkt 10 i bruksreglementet. Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte skyldes han selv, gjester eller andre som han lar slippe inn i sameiearealene, se punkt 4 i bruksreglementet.

Styrets forslag til vedtak i sameiermøtesak 3/2025:
Punkt 6 i bruksreglementet endres til:
«Erverver av ideell andel i anleggseiendommen som ønsker å leie ut sin p-plass, skal først tilby denne til dem som bor i sameiene Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dersom ingen i sameiene ønsker å leie, kan p-plassen leies ut til personer som ikke bor i sameiene. Disse leietakerne må godkjennes av styret for å få adkomstrett til garasjeanlegget. Sameier har ansvar for at leietaker utenom sameiene ikke har nøkkel til annet enn garasjeporten.

Sameier skal melde kjøp/salg av p-plasser og alle utleieforhold til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknyting til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.»

Den nye teksten til punkt 6 i bruksreglementet erstatter hele den gamle teksten til punkt 6.

Nabolagsprofil

Ullagerveien 15 - Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Løren T Linje 4B	2 min 0.2 km
Løren T Linje 4	2 min 0.2 km
Sinsenterrassen Linje 17	13 min 1 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.6 km

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	21 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

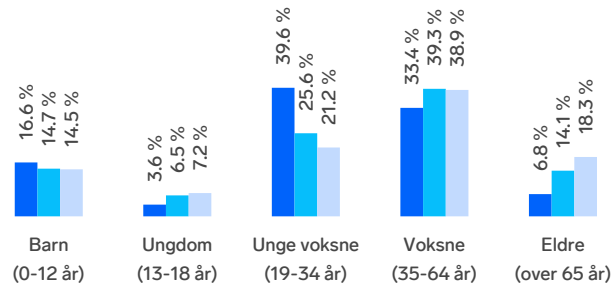
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	2 min 0.2 km
Barnehagenvår Løren (1-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km
Sinsen Kirkes barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Lørenveien PostNord	3 min 0.3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

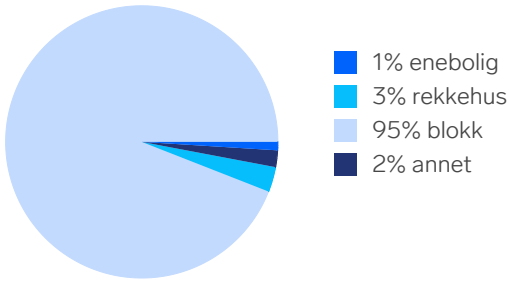
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Frydenberg skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Sinsenparken Ballspill	7 min 0.6 km
EVO Løren	2 min
STERK treningssenter	3 min

Boligmasse



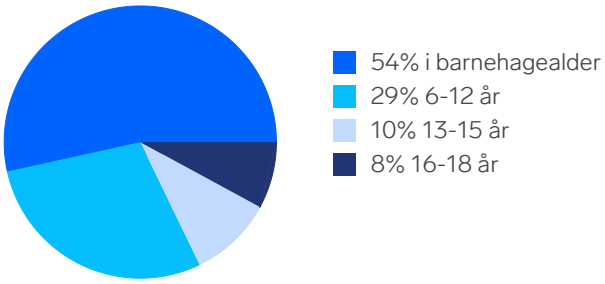
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

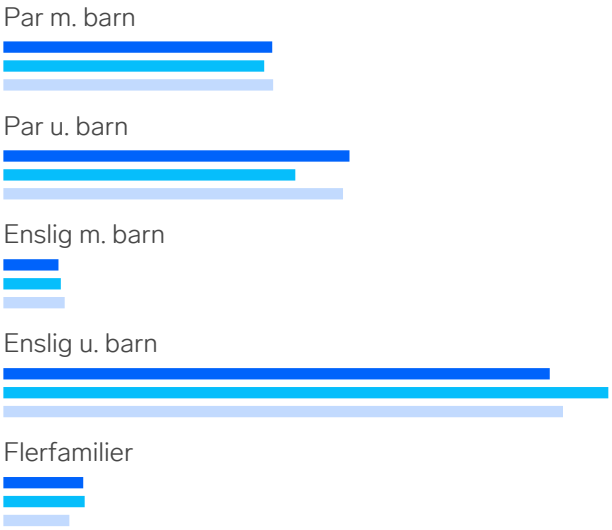
Varer/Tjenester

Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



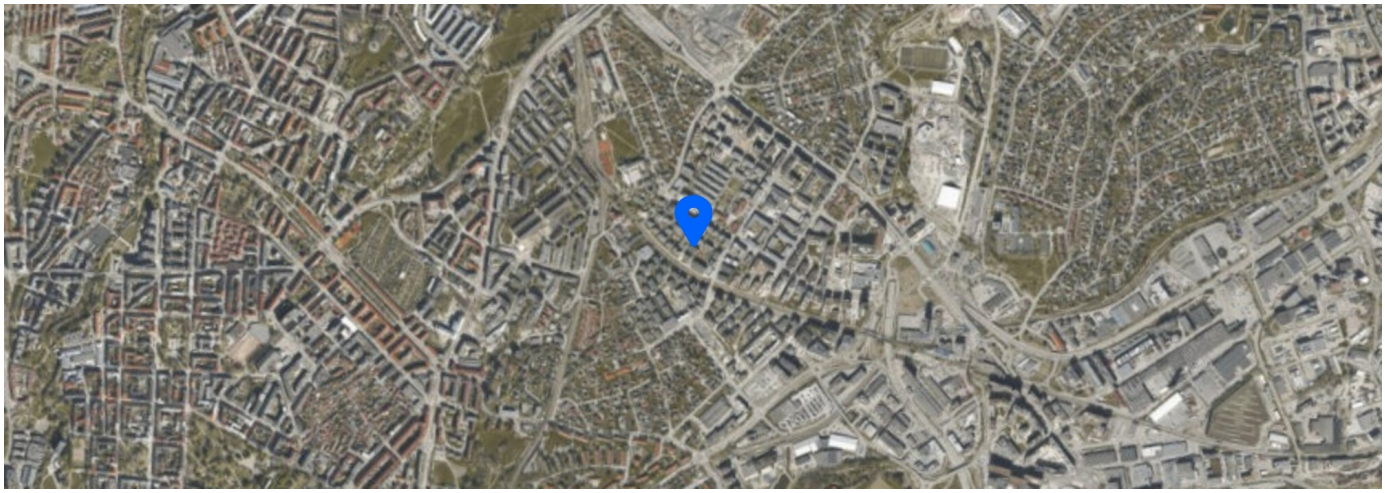
Familiesammensetning

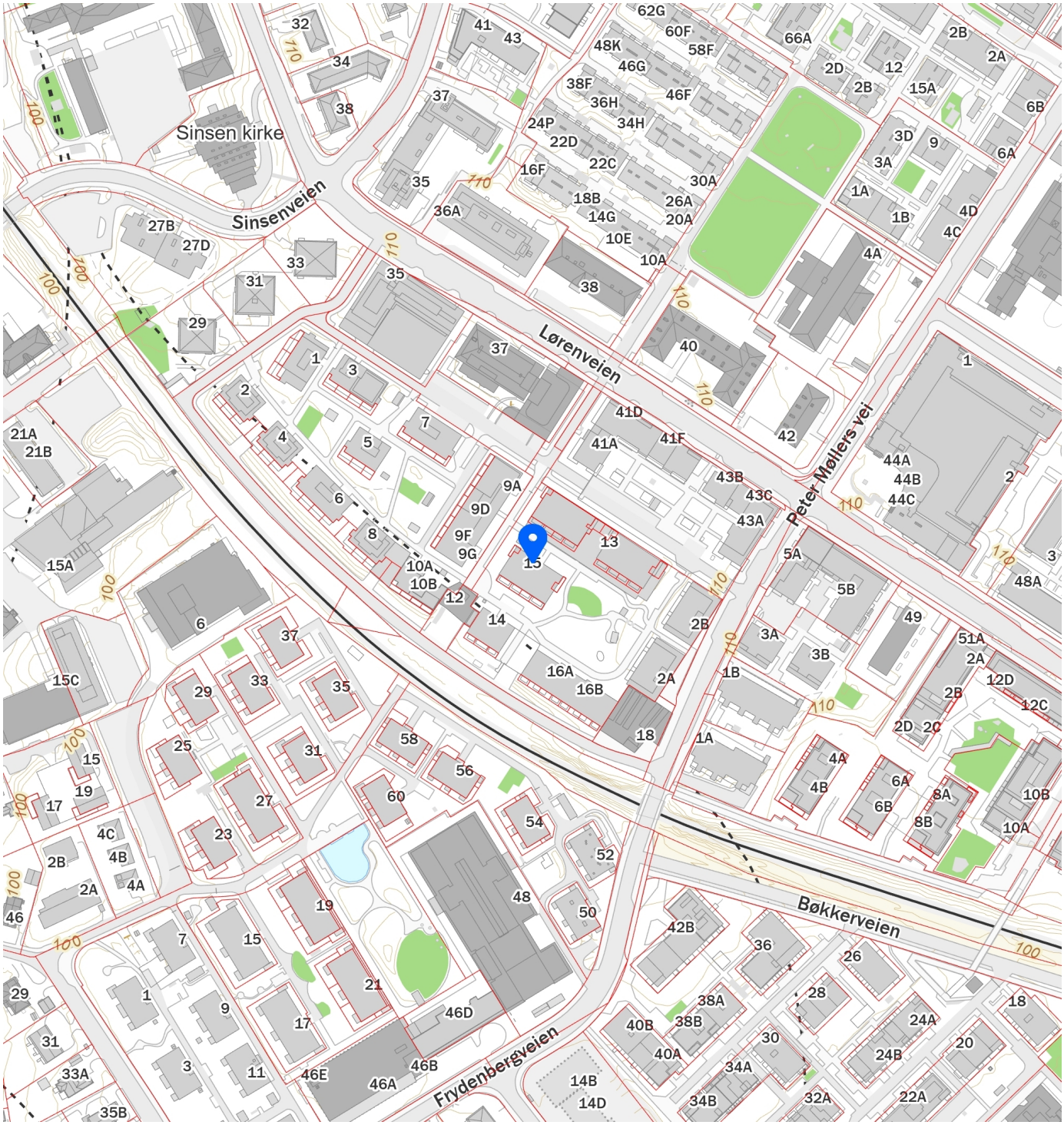


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

BRUKSREGLEMENT FOR
LØREN STASJON PARKERINGSSAMEIE
Tingsrettslig realsameie

Gjeldende fra september 2016, endret på årsmøte 27.4.21.

1
Navn, beskrivelse og formål

Det tingsrettslige realsameiets navn er Løren Stasjon Parkeringssameie (heretter benevnt LSP), og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for: anleggseiendommen, gnr. 124 bnr. 271 i Oslo kommune.

2
Organisering av det tingsrettslige realsameiet med tilhørende eierskap og råderett/plikter

Anleggseiendommen har 168 parkeringsplasser.
Eierskapet til én parkeringsplass, representerer en ideell 1/168 del. Hver sameier har hjemmel til en ideell andel av anleggseiendommen, tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboken hos Statens Kartverk (1/168), og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende bruksreglement.
Hjemmel i ideelle parter er gjort ved realtilknytning, dvs. at de er tilknyttet de enkelte boligseksjoner i Løren Stasjon eierseksjonssameie og Ullagerveien 11 som tilbehør jfr. Avhendingslova § 3-4. Hjemmel til en ideell andel er ikke fritt omsettbart, andeler kan kun omsettes internt i eierseksjonssameiene.
Samtlige eiere **(heretter sameier)** har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige realsameiet LSP iht. nærværende bruksreglement.

Anleggseiendommen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere.

Årsmøtet godkjenner at ledig fellesareal i garasjen kan benyttes til å lage MC-plasser som leies ut av parkeringssameiet. Plassene eies av parkeringssameiet og parkeringssameiet får inntektene for utleie.

3
Fordeling av plasser og ladepunkter for elbil

Hver parkeringsplass i LSP representerer en ideell eierandel. Ved første gangs overtakelse av parkeringsplass anvises en plass iht. vedlagte skisse med numerisk oversikt over plassene. Som eier har man kun krav på én plass, ikke én bestemt plass. Det må vises fleksibilitet ved bruk, da forhold som behov for HC plass, ladepunkt for elbil o.l. kan gjøre det nødvendig å rokkere på plassene. Den tildelte plassen benyttes således inntil styret, jfr. Pkt. 7 varsler om annet.

Eiere av p-plass med ladepunkt for elbil plikter å rette seg etter pålegg gitt av myndighetene, herunder brannvesenet. Dersom pålegg medfører økonomiske konsekvenser, plikter de berørte eierne å dekke dette.

For seksjonseiere med rett til bruk av p.plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og Løren Stasjon Parkeringssameie som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting mm. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p.plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med parkeringssameiet.

4
Felleskostnader, økonomi og regnskapsførsel

Felleskostnader er alle kostnader ved drift og vedlikehold av LSP. De samlede felleskostnader skal fordeles med **lik del** på hver sameier (parkeringsplass).

Regnskapet for LSP føres som en egen avdeling inn under regnskapsførselen til Løren Stasjon Eierseksjonssameie (heretter benevnt LSE). LSE opptrer følgelig som forretningsfører for LSP.

Styret i LSE skal påse at alle felleskostnader i LSP blir dekket 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 i LSE fastsetter likeledes størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier i LSP skal betale forskuddsvis. Innbetalinger til LSP avregnes ikke, evt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års a konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke ett underskudd.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet på eiendommene enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

5
Innvendig vedlikehold - «Parkering»

Vedlikehold av anleggseiendommen påhviler fullt ut eierne av LSP med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig under avdeling «Parkering» i LSE sitt budsjett, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling jfr. Pkt. 4.

6
Registrering av nye sameiere/leietakere i «Parkering»

Erverver av ideell andel i anleggseiendommen (og leietaker) av parkeringsplasser må meldes av sameier til styret i LSE og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknytning til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

7
Styret

Det tingsrettslige realsameiet skal ikke ha eget styre. Styret i LSE fungerer også overordnet som styre for LSP. Det ligger til styret i LSE sin fullmakt å delegere oppgaver og/eller utpeke arbeidsgruppe(r) som kan arbeide for saker av særskilt interesse kun for LSP. Arbeidsgruppen rapporterer og innstiller til styret i LSE.

8
Styrets kompetanse

Styret i LSE skal sørge for vedlikehold og drift av anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, bruksreglement og flertallsvedtak. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller bruksreglemenet er lagt til andre organer.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret det tingsrettslige realsameiet, og forplikter det ved sin underskrift.

9
Sameiermøtet, avstemming og fullmakt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret innkaller til sameiermøte i LSP når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne i LSP (17/168 deler) krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

LSP sitt regnskap behandles som del av LSE sitt regnskap, under det ordinære sameiermøtet til LSE.
I det ordinære sameiermøtet til LSE har deltakere i LSP rett til å møte og uttale seg under behandling av saker som berører LSP. Dette gjelder både saker av økonomisk karakter, herunder behandling av årsregnskapet, samt andre saker som omhandler LSP.

For saker som kun omhandler LSP avgir sameierne stemme med én stemme pr. p-plass (1/168 pr plass).

Med de unntak som følger av lov eller disse bruksregler avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av bruksreglementet kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene blant eierne i LSP. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av anleggseiendommen som etter forholdene i sameiet 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.
b) salg, kjøp, eller bortleie av areal.

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 helst kalles tilbake.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. I saker som direkte berører Ullagerveien 11 kreves samtykke fra eier/styret.

10
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende bruksregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløysing av misbruker.

11
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming 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.

12
Særskilte rettigheter for overliggende eiendommer

Seksjonseiere i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (gnr. 124 / bnr. 151) og eiere i Ullagerveien 11 (gnr. 124 / bnr. 272) har rett til adkomst over anleggseiendommen for tilkomst til boder og tekniske rom tilhørende eierseksjonssameiene. Bodene og de tekniske rommene ligger på eierseksjonssameienes egen eiendom, men har kun tilkomst via nærværende anleggseiendom. Retten til adkomst gjelder for all servicepersonell, vaktmester, boligseksjonseiere i det enkelte sameiet, samt andre som de respektive styrene har gitt adgangsrett til. Adkomstretten er ikke begrenset hverken til visse tider av døgnet eller til utførelse av visse oppgaver. Adkomstretten kan tinglyses på anleggseiendommen. Denne bestemmelse i bruksreglementet kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaverne.

13
Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
Protokoll for ordinært årsmøte 13.05.2025

Løren Stasjon Eierseksjonssameie avholdt ordinært årsmøte tirsdag 13. mai 2025 kl. 19.00. Dette var et fysisk årsmøte på Hotel Radisson RED Oslo Økern. 19 personer deltok med stemmerett for 26 seksjoner. 2 personer hadde fullmakt. Fullmaktene ble godkjent.

Alle sakene ble gjennomgått på det fysiske årsmøtet, og det var anledning til å stille spørsmål til sakene. Sak 1, 2 og 7 ble stemt over på det fysiske årsmøtet.

Sak 7 gjaldt bare boligseksjonene. For denne avstemningen hadde hver boligseksjon én stemme, se vedtektene 9-7-1, andre setning. Næringsseksjonens representant deltok ikke i denne avstemningen siden saken bare gjaldt boligseksjonene.

De øvrige sakene ble stemt over via elektronisk stemmeseddel som ble sendt møte-deltakerne dagen etter årsmøtet. Den elektroniske stemmeseddelen var åpen i 24 timer. I den digitale avstemningen deltok 23 seksjoner. Denne avstemningen ble talt opp etter sameiebrøken, se vedtektene 9-7-1, første setning. En slik avstemning gir hver seksjonseier en vektet stemme etter hvor stor seksjon/leilighet man eier. Siden det er sameiebrøken som er grunnlaget for avstemningen i alle saker unntatt sak 7, blir stemmetallene så høye i mange av sakene i referatet under.

Styreleder åpnet møtet og ledet de to første sakene på sakskartet.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Sak 2: Konstituering av møtet: Valg av møteleder, sekretær (referenter), tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Kristoffer Torheim og Aud Kvalbein velges som tellekorps.
Nina Ulvnes, Vidar Frydenlund og Ba Gjølstad velges som protokollunderskrivere.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Nina Ulvnes ledet resten av årsmøtet.

Sak 3: Årsberetning for 2024

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet tar «Årsberetning 2024 for Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE) – egen del med informasjon om Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP)» til orientering.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 4: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:
LSEs regnskap for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5: Vedtektsendringer

Sak 5 A Språkendring

Styrets forslag til vedtak:
Ordet «sameier» byttes ut med ordet «seksjonseier» i sameiets vedtekter punkt 3.1.5; 3.1.10; 6.5.1; og 9.4.3.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 B Vedtektsendringer pkt.2.1.4 Rettslig disposisjonsrett

Styret foreslo følgende tekst som ny tekst til punkt 2.1.4:
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 C Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.f

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøtet. Forslaget innebærer at nåværende punkt f blir til punkt g:
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22a

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 D Vedtektsendring pkt.9.8 - nytt pkt.h

Styret foreslo at følgende punkt føyes til som nytt saksområde i punkt 9.8.2 som krever minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer på årsmøte, nytt punkt h:
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).

Vedtak:
Vedtatt med 17219 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Sak 5 E Vedtektsendring nytt punkt 10

Styrets foreslo nytt punkt 10 i vedtektene:

10. REGNSKAP OG REVISJON
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
10.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Vedtak:
Vedtatt med 17809 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 5 F Vedtektsendring pkt.11 (tidligere punkt 10)

Styret foreslo følgende som ny tekst til punkt 11 (tidligere punkt 10):

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 620 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 6: Utredning om sykkelvaskestasjon, oppfølging av årsmøtevedtak

Styrets forslag til vedtak:
Utredningen tas til orientering. Sameiet installerer ikke sykkelvaskestasjon.

Vedtak:
Vedtatt med 16579 stemmer
Mot - 1230 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 7: Kameraovervåkning ved søppelnedkastene

Denne saken ble det stemt over på det fysiske årsmøtet. Bare boligseksjonene kunne stemme, dvs. 18 seksjoner. Hver boligseksjon hadde en stemme, se over.

Styrets forslag til vedtak:
Årsmøtet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie gir styret fullmakt til å installere kameraovervåkning ved søppelnedkastene i sameiet, under forutsetning av at dette gjøres i tråd med Datatilsynets regelverk og gjeldende lover.

På møtet fremsatte Vidar Frydenlund følgende forslag:
Saken utsettes til alle sider er vurdert, også de økonomiske.

Vedtak:
Utsettelsesforslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.
Styrets forslag ble ikke tatt opp til votering.

Sak 8: Vederlag til styret for styrearbeid i LSE og LSP

Styrets forslag til vedtak:
Styrehonoraret for 2025 settes til kr. 490 000, fordelt på 435 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Eierseksjonssameie og kr 55 000 for styrearbeidet i Løren Stasjon Parkeringssameie.

Vedtak:
Vedtatt med 16019 stemmer
Mot - 1790 stemmer
Antall stemmegivere: 23 (vektet stemmegivning)

Sak 9: Valg av styre: styreleder, styremedlem og to varamedlemmer

Styrets forslag til vedtak:
Emma Leufstedt velges som styreleder for ett år.
Aud Kvalbein velges som styremedlem for to år.
Nina Ulvnes velges som varamedlem for ett år.
Othar Linaker velges som varamedlem for ett år.

Under møtet kom det benkeforslag om Newton Balasubramaniam som styremedlem for to år.

Vedtak:
Styreleder (1 år)

Emma Jessica Ira Leufstedt	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år)

Aud Kvalbein	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Nina Ulvnes	Valgt
Othar Inge Njaa Linaker	Valgt

Antall stemmegivere: 22(vektet stemmegivning)

Sak 10: Valg av revisor

Styrets forslag:
Årsmøtet velger SLM Revisjon AS til sameiets revisor.

Vedtak:
Vedtatt med 17189 stemmer
Mot - 0 stemmer
Antall stemmegivere: 22 (vektet stemmegivning)
1 blank stemme (telles ikke)

Oslo, 30. mai 2025
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein, referenter

Protokollunderskrivernes signering:

Ordinært årsmøte 13.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Gjølstad, Grethe	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Gjølstad, Grethe

Navn	Dato
Frydenlund, Vidar	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Frydenlund, Vidar

Navn	Dato
Ulvnes, Nina	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Ulvnes, Nina

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Løren Stasjon Parkeringssameie
Protokoll fra sameiermøte 13. mai 2025

Sameiermøte i Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) ble avholdt 13.5.2025 på Hotell Radisson RED Oslo Økern. Dette var et fysisk møte i etterkant av det ordinære årsmøtet til Løren Stasjon Eierseksjonssameie.

14 personer/sameiere deltok på sameiermøtet med stemmerett for 25 p-plasser. En deltaker hadde fullmakt. Fullmakten ble godkjent.

Styreleder Emma Leufstedt åpnet møtet og ledet de to første sakene på sakskartet.

Sak 1:
Godkjenning av innkalling og dagsorden
Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

Sak 2:
Konstituering av sameiermøtet: Valg av møteleder, referenter, tellekorps og protokollunderskrivere
Styrets forslag til vedtak:
Nina Ulvnes velges som møteleder.
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein velges som referenter.
Kristoffer Torheim og Aud Kvalbein velges som tellekorps.
Nina Ulvnes, Ba Gjølstad og Vidar Frydenlund velges som protokollunderskrivere.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Nina Ulvnes ledet resten av møtet.

Sak 3:
Endring av bruksreglement punkt 6, om utleie av parkeringsplass
Styrets forslag til vedtak:
Punkt 6 i bruksreglementet endres til:
«Erverver av ideell andel i anleggseiendommen som ønsker å leie ut sin p-plass, skal først tilby denne til dem som bor i sameiene Løren Stasjon Eierseksjonssameie og Løren Stasjon Hus A AS (sameiet i Ullagerveien 11). Dersom ingen i sameiene ønsker å leie, kan p-plassen leies ut til personer som ikke bor i sameiene. Disse leietakerne må godkjennes av styret for å

få adkomstrett til garasjeanlegget. Sameier har ansvar for at leietaker utenom sameiene ikke har nøkkel til annet enn garasjeporten.
Sameier skal melde kjøp/salg av p-plasser og alle utleieforhold til styret og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i LSP (overføring av realtilknyting til annen seksjon i de overliggende eierseksjonssameiene) tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.»

Den nye teksten til punkt 6 i bruksreglementet erstatter hele den gamle teksten til punkt 6.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

Oslo, 30. mai 2025
Nina Ulvnes og Aud Kvalbein, referenter.

Protokollunderskrivernes signering:

2025 Protokoll sameiermøtet_Løren Stasjon Parkeringssameie_13.mai 2025.pdf

Navn	Dato
Frydenlund, Vidar	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Frydenlund, Vidar

Navn	Dato
Ulvnes, Nina	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Ulvnes, Nina

Navn	Dato
Gjølstad, Grethe	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Gjølstad, Grethe

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

600000 600100 600200

6645100 6645000 6644900

ABT_2 14.12.11

SABT_1 S-4632, 14.12.11

SST_2 S-4632

SST_3 S-4632

SST_1 S-4632,14.12.11

Ullagerveien

Kanonhallveien

Peter Møllers vei

Gildevangen

til Frydenbergveien

Frydenberg

Frydenberg idrettshall

Frydenberg skole

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152770/ 86526364
Adresse: ULLAGERVEIEN 15
Gnr/Bnr: 124/151
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

600000 600100 600200

6645100 6645000 6644900

Felt A
Byggeområde for kontor, boliger, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt B
Byggeområde for kontor, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt C
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt D
Byggeområde for boliger, kontor, forretning, bevertning
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt D2
Spesialomr.-barnehage)
S-4083,26.5.04
se reg.best.

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.

Felt E
Byggeomr. for forr.,kontor,bevertning
S-4083,26.5.04
se reg.best.

Spesialomr.-bevaring
Felles avkjørsel
S-4083,26.5.04

Utvidelse av felt D1
Vedt.27.6.05(S-4083)
se reg.best.

Utvidelse av felt D4
Vedt.27.6.05(S-4083)
se reg.best.

Fellesområde (parkering)
S-4083, 26.05.04
se reg.best

Felt F
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt H
Byggeområde for boliger
S-4129, 15.12.2004
se reg.best.

Felt I
Byggeområde for b
Vedt.16.10.06 (S-4
se endret reg.be

FELT G
Bolig/forretning bevertning/kontor
S-4632, 14.12.11
se reg.best.

FELT E
Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
Maks gesimsh. C+ 126.8*
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.

Felt F2
Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, idrettshall)

HDO_5
Midlertidig anleggsområde
S-4632, 14.12.11

Felles gårdsplass, parkering
S-4129, 15.12.2004

Felles avkjørsel S-4129

Felles parkeringsplass
S-4084, 26.05.2004
Se reg.best.

Felles avkjørsel S-4084, 26.05.2004

Fellesområde-lek, opphold
S-4432, 25.3.09
se reg.best.

Fortau S-4129, 15.12.04

Ullagerveien

Peter Møllers vei

S-1141, 24.7.64

SG_1 Gangvei S-4632

SG_2 Gangvei S-4632

SG_3 Gangvei

SGT Gateløn S-4632

Gangvei Sykkelvei S-4129

Fortau S-4129

Fortau Sykkelvei S-5053, 25.9.19

SST_4 S-4632, 14.12.11

SST_5 Stasjons-/terminalbygg S-4632, 14.12.11

H190 Sikringssone for anlegg i grunnen S-4632, 14.12.11 se reg.best.

H190 Sikringssone for anlegg i grunnen S-4632, 14.12.11

56 f Gangareal/G S-4697

Maks.ges. K.125,0*

Maks.ges. K.127,0*

Maks.ges. K.128,0*

Maks.ges. K.114,0*

Maks. møneh. k 121,0*

Maks. møneh. k 122,5*

Maks. ges. høyde k 117,6*

Maks gesimshøyde C+ 119,9 (6 etg.)

Maks gesimsh. C+124,1* (7 etg)

Maks gesimsh. C+121,4 (6 etg)

Maks k 116,5*

Maks k 134,5*

Maks k 132,5*

Maks k 128,6

Maks k 113,6

Bygg D

Byggegrense

Grense for parkeringskjeller S-4084

Grense for parkeringskjeller S-4084

Frydenberg

Frydenberg idrettshall

Frydenberg skole

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

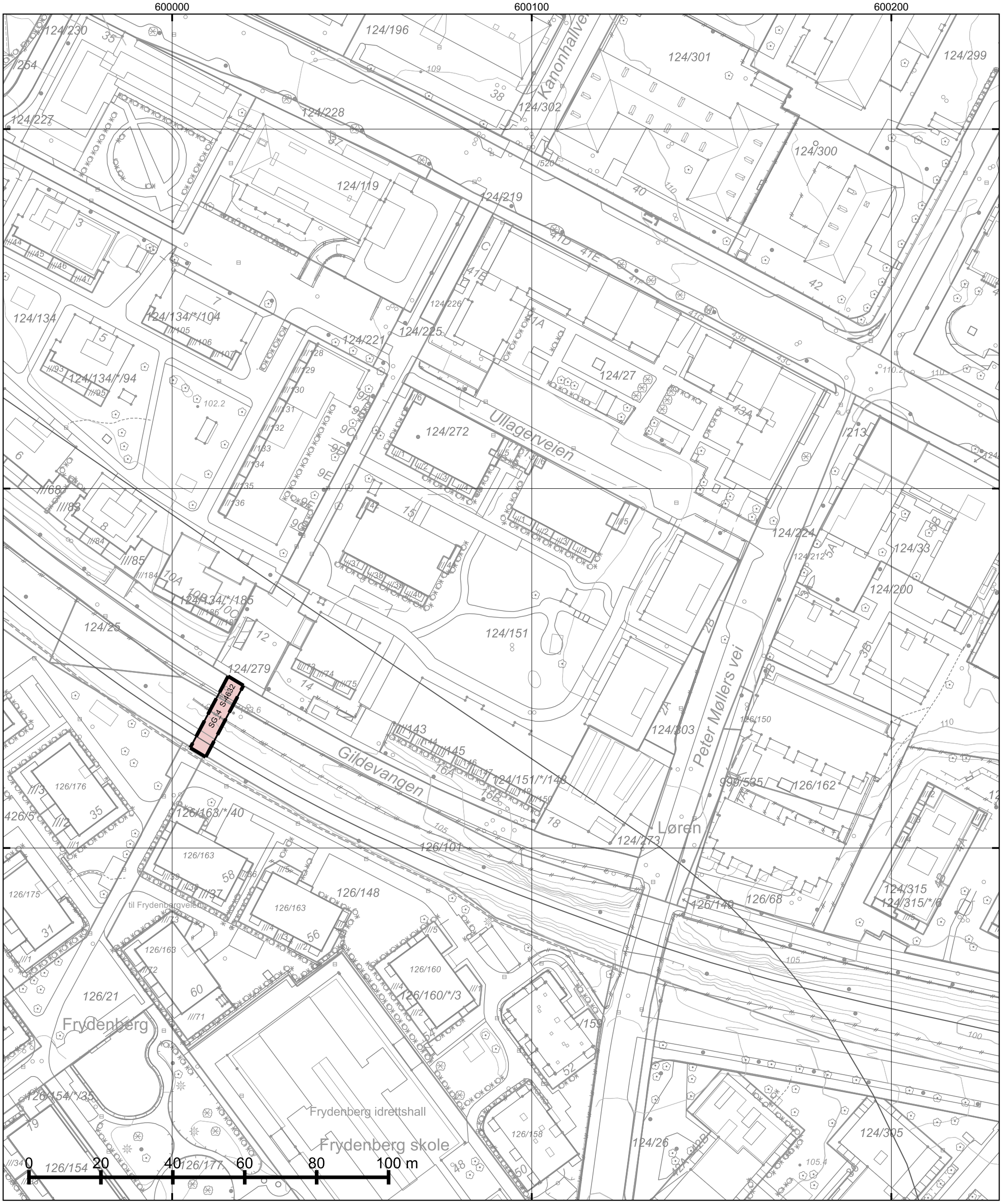
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152770/ 86526364
Adresse: ULLAGERVEIEN 15
Gnr/Bnr: 124/151
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152770/ 86526364
Adresse: ULLAGERVEIEN 15
Gnr/Bnr: 124/151
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles leikeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 670 - Spesialområde bevaring avkjørsel
- 671 - Spesialområde bevaring parkering
- 672 - Spesialområde bevaring lekeplass

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

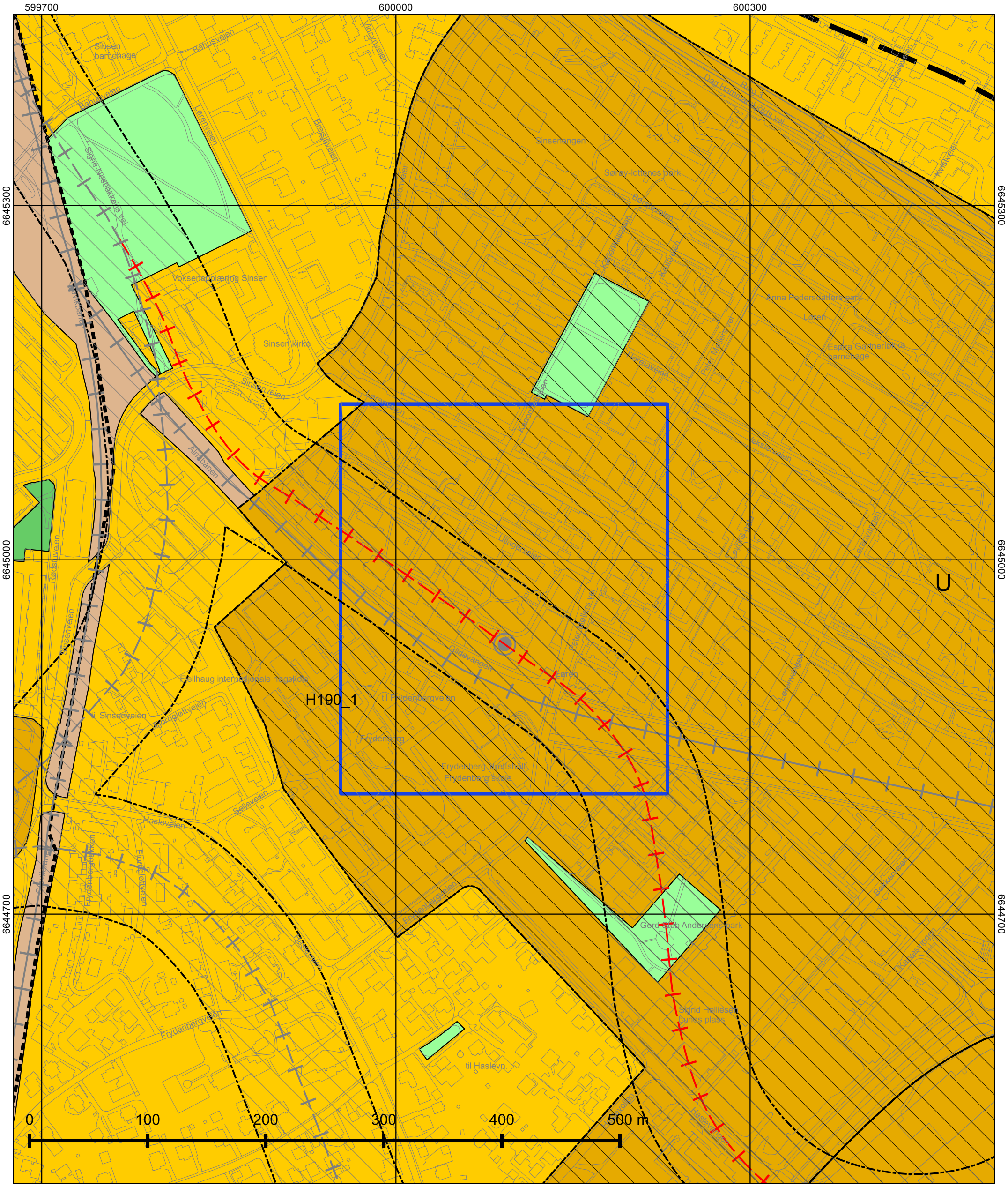
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152770/86526364
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200712437
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

§ 4 *Bebyggelse og anlegg*

4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.
Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal

Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*

Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m^2 BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m^2 BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*

7.1 Estetikk og materialbruk

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivaretatt.
Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling

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

§ 8 *Terrengtilpasning*

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*
Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjørsel*
Avkjørsel, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*
Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3
   Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4
   Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6

Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4
SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2
Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT
Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1
Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*
13.1 Generelt
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G
Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)
Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken
Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*
Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*
Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.
Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*
16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde
Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

a) Forurenset grunn
   Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.

b) Massetransport
   Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.

c) Driftsvann fra tunneldrift
   Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) Grunnvannsenking
   Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.
   Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) Trygg passasje
   Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannssenking og tilhørende setninger i grunnen.

h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*
Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABT_1 og SABT_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*
19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.

Tilstandsrapport

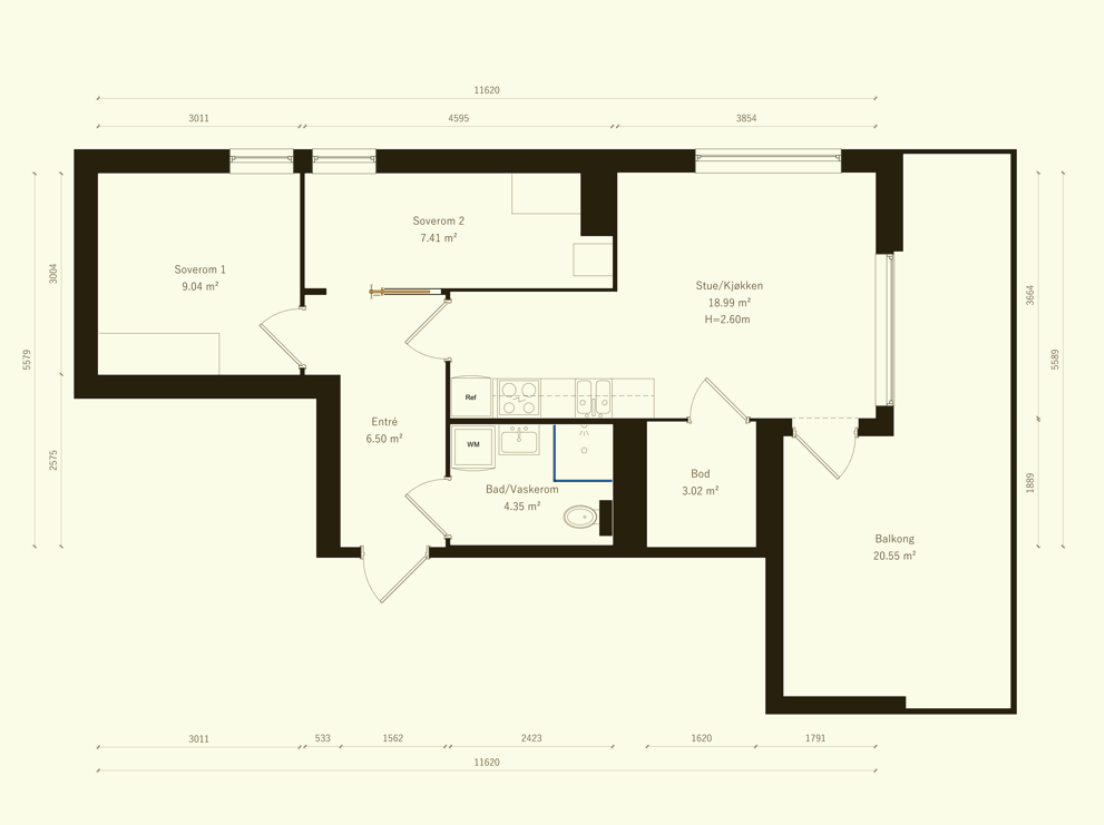
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Ullagerveien 15, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 151, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2390 **Referansenummer:** KH1119

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Ullagerveien 15, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2017 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

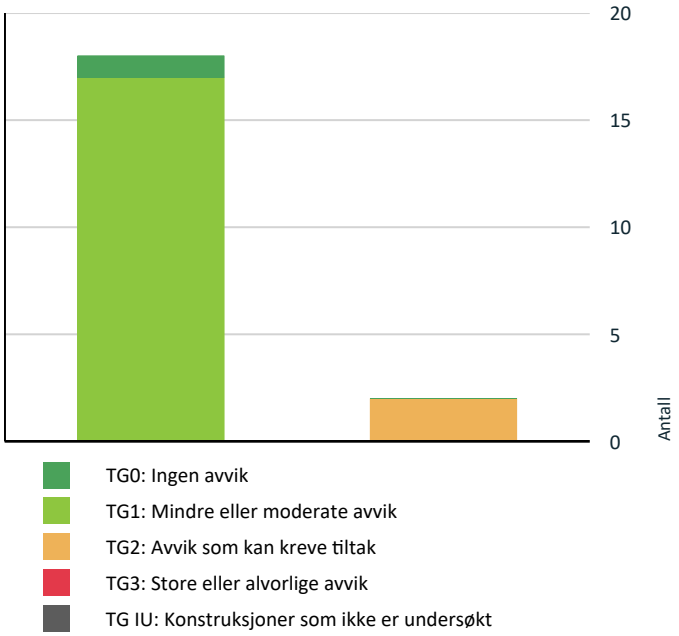
Leilighet

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

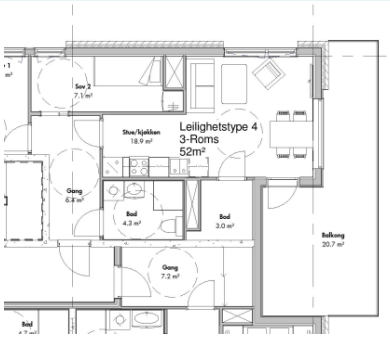
Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Årstall: 2017

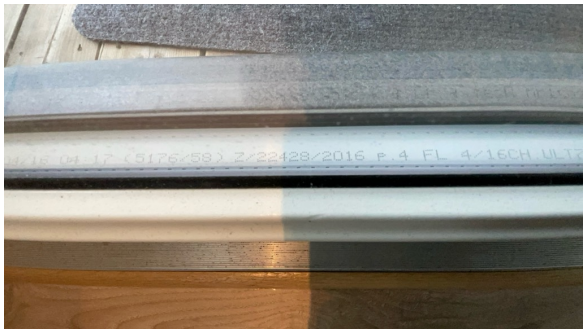
Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 2 Balkong

Omtrent sør-østvendt balkong på 20,55 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 124 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Himmelretning er vurdert i balkongens lengderetning.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker, stedvis råte og mose på terrassebord. Gjelder 2 ytterste bord mot rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker, råte og mose på de to ytterste terrassebordene gir redusert styrke og levetid. Bordene bør skiftes, og terrassen bør vedlikeholdes for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport



Terrassebord

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2017

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: FDV
Arbeid utført av: Betonmast, viking entreprenør.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2017

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2017

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 34 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2017



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk i dusjsonen.

Tettesjikt av smøremembran.
Synlig klemt mansjett under klemring.

Årstall: 2017



Sluk

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017



Papirtest

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Tilstandsrapport

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bakplate fra tilstøtende rom: Kjøkkenskap.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Årstall: 2017



Fuktmåling

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2017

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system.

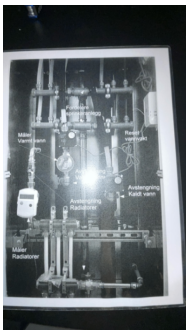
Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017



Fordelerskap



Oversikt

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

Varmtvann

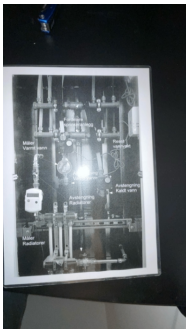
Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøken og begge soverom.

Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer.

Årstall: 2017



Oversikt



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet, og ja de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring for anlegget ligger i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

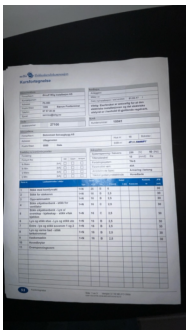
Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap



Samsvarserklæring

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

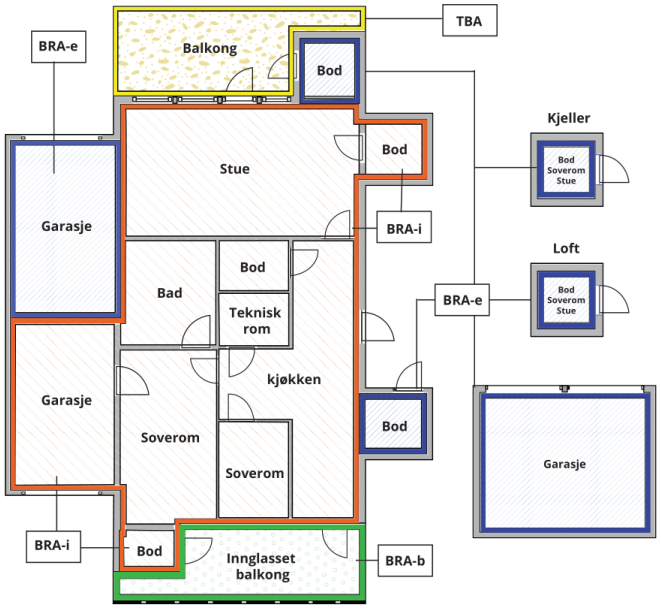
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	52			52	21
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			**21**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,60m

Bod i kjeller på 5,4 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 31 for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt nytt gulv og malte overflater i 2024. Dokumentasjon ikke fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Emily Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	151		53		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullagerveien 15

Hjemmelshaver
Nguyen Elin-Duyen Luong, Nguyen Emily Mi Luong

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

V E D T E K T E R
for

Løren Stasjon Eierseksjonssameie
(org. nr. 918 161 368)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 23.11.2016, endret på årsmøte 4.4.2018, 27.4.2021, 24.5.2023 og 13.5.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Løren Stasjon Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.01.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 190 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (6 forretning og 4 boder) på eiendommen gnr. 124, bnr. 151 i Oslo kommune. Adresser til sameiet er Ullagerveien 13 og 15, Gildevangen 14, 16A og 16B og Peter Møllers vei 2A og 2B.

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

- bod
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, kameraovervåkning

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

(5) Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og andre utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av kullgrill eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Oppsetting av terrasseskillevegger/gjerde/hekk, store plantekasser og lignende, samt etablering av andre faste bygningsmessige installasjoner, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

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

(7) Næringsseksjonene i Peter Møllers vei 2 A og 2B har ikke rett til å benytte den del av sameiets fellesareal som er definert som «parken» Eierseksjonssameiet i Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272) har rett til å bruke «parken» og plikt til å dele kostnadene knyttet til «parken».

(8) Av hensyn til ensartet fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller annen solavskjerming, skilting, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, belysning etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Dette gjelder ikke for næringsseksjonenes behov for tilpasning til ulike virksomheter og profilering av disse i egne lokaler og på tilknyttede fasader.

(9) Næringsseksjonene har rett til å benytte felles tak til teknisk utstyr (ventilasjon, kjøling, antenner, osv.). Næring kan ikke iverksette tiltak før nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter er innhentet.

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

3-2 Enerett til bruk
(1) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere har enebruksrett til.

(2) Næringsseksjonene (sek 191-196) har enerett til bruk av søppelrom plassert i bakkant av seksjon 194 og 195 (Bygg D). Bruksretten innbefatter også normalt vedlikehold av rommet. Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra de berørte næringsseksjonene.

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-4 Kameraovervåkning
(1) Sameiet har godkjent kameraovervåkning ved porten, i garasjeanlegget og ved de oppgangene styret anser som utsatt. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

(2) Kostnader knyttet til kameraovervåkningen fordeles med 50% etter total sameierbrøk inkludert Ullagerveien 11 og 50% til Løren Stasjon Parkeringssameie.

4. Løren Stasjon Parkeringssameie

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett
(1) Løren Stasjon Parkeringssameie (LSP) er en anleggseiendom (gnr. 124, bnr. 271) og er organisert som et tingsrettslig realsameie.

(2) Alle rettigheter og forpliktelser tilknyttet gjensidig rett til adkomst og teknisk infrastruktur for eiendommene som ligger i Løren Stasjon Parkeringssameie, er nedfelt i bruksreglementet for LSP som følger disse vedtektene.

4-2 Kostnader
(1) Alle kostnader forbundet med driften av anleggseiendommen føres som et avdelingsregnskap i sameiets regnskap. Kostnader tilknyttet daglig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring fordeles mellom eierne av LSP med en lik del på hver plass.

(2) Eierne i LSP som også er seksjonseier i Løren Stasjon Eierseksjonssameie (LSE), belastes et månedlig A-konto beløp sammen med betaling av ordinære felleskostnader til LSE. Innbetalinger til LSP avregnes ikke for LSE, eventuelt positivt/negativt resultat føres mot LSPs egenkapital. Ved underskudd justeres påfølgende års A-konto for å dekke opp. Evt. oppspart egenkapital kan benyttes til vedlikehold eller dekke et underskudd.

(3) For plassene (15 stk) som eies av Ullagerveien 11 (gnr. 124, bnr. 272), faktureres dette samlet til dette eierseksjonssameiet eller deres eier. Innbetalinger fra Ullagerveien 11 avregnes årlig pr 31.12 og etterfaktureres ved for lite innbetalt A-konto. Evt. positivt resultat føres mot LSP's egenkapital, tilsvarende som for øvrige andelseiere i LSP.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) For seksjonseiere med rett til bruk av p-plass med ladepunkt inngås en egen avtale mellom seksjonseier og Løren Stasjon Parkeringssameie som regulerer partenes rettigheter og plikter vedrørende bruksretten, herunder betalingsforpliktelse knyttet til drift, vedlikehold, utskifting m.m. av ladepunktet. Seksjonseier med rett til bruk av p-plass med ladepunkt har selv ansvar for å gjøre seg kjent med innholdet i avtalen og er ved evt. salg/transport av plassen forpliktet til å sørge for at kjøper/ ny bruker inngår tilsvarende avtale med parkeringssameiet.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass (se bruksreglement for LSP, punkt 3). Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt

funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond
(1) Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

(2) Det skal ikke etableres vedlikeholdsfond for de fremtidige vedlikeholdskostnadene næringsseksjonene måtte være ansvarlig for utover det som dekkes gjennom ordinære A-kontobetalinger og årlige avregninger. Slike kostnader skal dekkes av næringsseksjonene direkte etter hvert som de påløper og innkreves etter varsel fra styret.

(3) Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

(3) Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel (seksjon 1-190 og fellesareal som naturlig sokner til disse, herunder «parken»), næringsdel (seksjon 191-196 og 197-200, samt fellesareal som naturlig sokner til disse) og parkering (anleggseiendommen LSP).

(4) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.2 t.o.m. 6.4. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk. Anleggseiendommen LSPs felleskostnader er nærmere presisert i punkt 4.2

6-2 Næringsseksjonenes kostnader
Eierne av seksjon 190-196 skal dekke følgende kostnader:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
b) Næringsseksjonene skal bekoste egne brannsikringstiltak
c) Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende næringsdelen
d) Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
e) Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
f) Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
g) Energi til oppvarming og belysning i næringsdelen og fellesarealer i tilknytning til denne
h) Energi til belysning av næringslokalenes fasade skal hentes fra næringsseksjonenes felles måler eller direkte fra de enkelte lokaler
i) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
j) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/benyttes eksklusivt av næringsdelen
k) Næringsseksjonen skal ha egne vannmålere for kaldt/varmt vann og dekke vann og avløpsgebyr etter faktisk forbruk. I den grad det ikke er etablert separat vannmåler fordeles vann og avløpsgebyr etter sameiebrøken
l) Vedlikehold og drift av utomhusarealer som disponeres av eller tilhørende næringsseksjonene
m) Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende næringsdelen
n) Det skal i sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for næringsseksjonene med tilhørende splittet balanse
o) Næringsseksjonene og/eller sameiet kan kreve at kostnadsregnskapet avregnes overfor næring hvert år ved overskudd/underskudd på mer enn 3% av sameiets samlede felleskostnadsinnbetalinger

Næringsseksjonene skal så langt det er mulig uttømmende søke å kanalisere sine kostnader direkte, utenom sameiet, også den type kostnader som er beskrevet ovenfor. Mellom næringsseksjonene fordeles kostnadene etter sameiebrøken for de 6 næringsseksjonene (sek 191-196. Sum nevner for disse seksjonene er 701 på seksjoneringstidspunkt). Seksjon 197-200 er boder og belastes kun kostnader etter nøkkel i punkt 6.4 utover kostnader som er direkte henførbare til disse seksjonene.

Næringsseksjonene har en rett til å få spesifisert regnskap som tilsvarer kravene for å oppnå MVA-fradraget på innbetalte felleskostnader. En eventuell merkostnad for tjenesten tilfaller næring.

6-3 Boligseksjonenes kostnader
Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

a) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
b) Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen
c) Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen, utover det som måtte inngå i en forsikringsskade
d) Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
e) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen

f) Alle vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til tekniske rom i, eller som tilhører/ benyttes eksklusivt av boligdelen
g) Vedlikehold av balkonger (uttømmende), herunder også avløp/drenering
h) Membraner under boligdelens tilknyttede uteareal «parken» (uttømmende) med mindre ansvaret for membraner kan tillegges Anleggseiendommen LSP
i) Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer, samt inngangspartier
j) Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen, samt de areal som ikke dekkes av andre parter
k) Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene, inkludert «parken» og atriet
l) Felles TV- og bredbåndsløsning med infrastruktur
m) Vedlikehold og drift av alle heiser, eksklusiv brannsentral, trapperom, korridorer og bodanlegg
n) Vedlikehold og utskiftning av vinduer og inngangsdører tilhørende boligdelen
o) Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening
p) Det skal i Sameiets regnskap etableres et eget underregnskap for boligseksjonene med tilhørende splittet balanse
q) Boligseksjonens kostnader avregnes ikke

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene etter sameiebrøken, med unntak av felles TV- og fiber/bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Ullagerveien 11 plikter å delta i driften av «parken». Ullagerveien 11 belastes 36/226 deler av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av «parken».

6-4 Sameiets kostnader
Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne med mindre leverandøren kan spesifisere en fordeling:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Brannsentral
- Honorar til tillitsvalgte
- Ytre vedlikehold av fasader og tak, unntatt vinduer og dører som dekkes av hhv. bolig eller næring.
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan som ikke kan knyttes direkte mot 6-2 eller 6-3.

6-5 Betaling av felleskostnader
(1) 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 seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

(3) Fjernvarmesentralen er plassert på anleggseiendommen, men tjener primært overliggende eierseksjonssameier. LSE står som abonnent for fjernvarmeleveransen overfor Hafslund. P.t. er BKK engasjert til å håndtere løpende drift og avregning. Ved behov for vedlikehold, som ikke er dekket under avtalen med BKK eller tilsvarende, fordeles kostnaden etter sameienes totale eierbrøk (nevner) mellom LSE og Ullagerveien 11. På seksjoneringstidspunkt er dette 12507/14532 for LSE og 2025/14532 for Ullagerveien 11.

(4) Alle kundeforhold med BKK eller annen fjernvarmeleverandør sameiet måtte ha, skal stå på seksjonseier. Fjernvarme er å anse som en del av felleskostnadene, selv om de fortrinnsvis innkreves av en tredjepart jf. ESL (eierseksjonsloven) § 29.

6-6 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Et styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentanter fra hver av sameiets bygningskropper.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Styret i LSE fungerer også som styre for LSP, ref. bruksreglement for anleggseiendommen.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Det gis særskilt vederlag for styrets arbeid med LSP. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8-4 Regnskap og revisjon
(1) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

(3) Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse, e-postadresse og annen kontaktinformasjon.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- konstitueres
- behandle styrets årsrapport
- behandle styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

(4) Eiere i LSP har møte- og talerett i saker som direkte berører anleggseiendommen (gnr. 124 / bnr. 271). I saker som kun berører LSP, stemmes det med 1/168 del per p-plass.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjoner. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemning blant boligseksjonene med én stemme pr seksjon. I saker som bare berører næringsseksjonene, foretas avstemming blant næringsseksjonene etter sin forholdsmessige brøk.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22a
g) endring av vedtektene.
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at

det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedlegg

- Bruksreglement for Løren Stasjon Parkeringssameie