



LØREN

Vekslerveien 5

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Vekslerveien 5-
Presentert av Vette Rødje v/ Emera
Eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	Eierseksjon
Kr 6 190 000,-	
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
168 592,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
6 358 592,-	4
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
3 307,- pr. mnd	2013
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
60/65 kvm	C - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	7393.4 m² (eiet)
EIEFORM	

Din megler



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Lys og gjennomgående 3-roms med en solrik balkong i rolige omgivelser! Varmtvann og fyring inkl. Kort vei til alt!

Emera eiendomsmegling v/ Vette Rødje presenterer Vekslerveien 5!

Dette er en lys og gjennomgående 3-R leilighet med en solrik balkong. Leiligheten ligger i byggets 4.etg, med heisadkomst i rolige omgivelser midt på Løren. Boligen har en god intern beliggenhet vendt mot frodige og pent opparbeidede omgivelser. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med enkle møbleringsmuligheter.

Boligen ligger rett ved Løren Torg, som opererer som et sentralt knutepunkt på Løren. Her finner du et bredt utvalg av ulike butikker og spisesteder. Like i nærheten finner du også treningssenter.

Høydepunkter:

- Lys og gjennomgående 3-R
- Solrik balkong vendt mot bakgård
- Åpen stue/kjøkken løsning
- soverom av god størrelse
- Mulighet for utleie
- Bod i kjeller
- V.V. og fyring inkl.

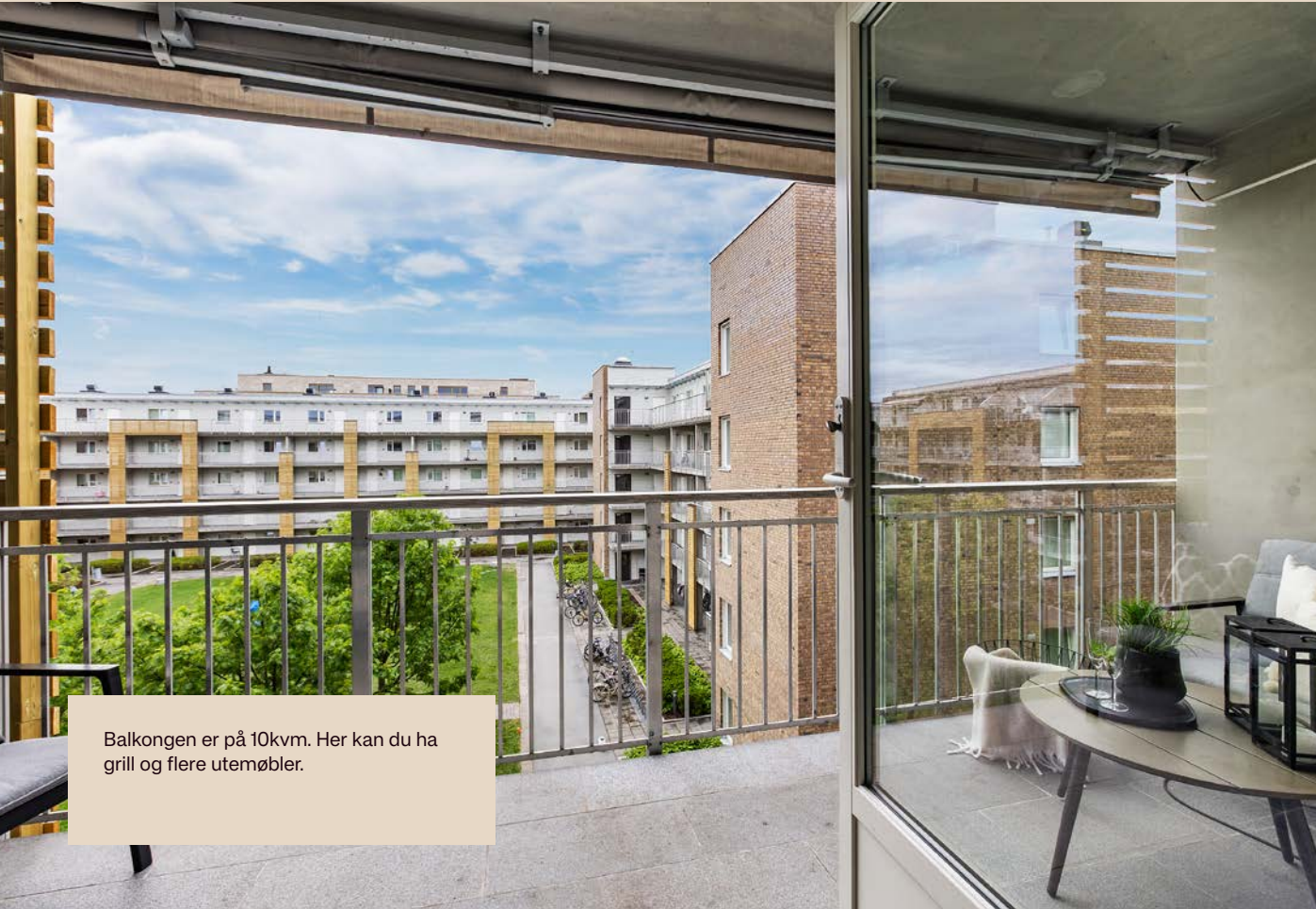


De store vindusflatene gir rikelig med lysinnslipp.



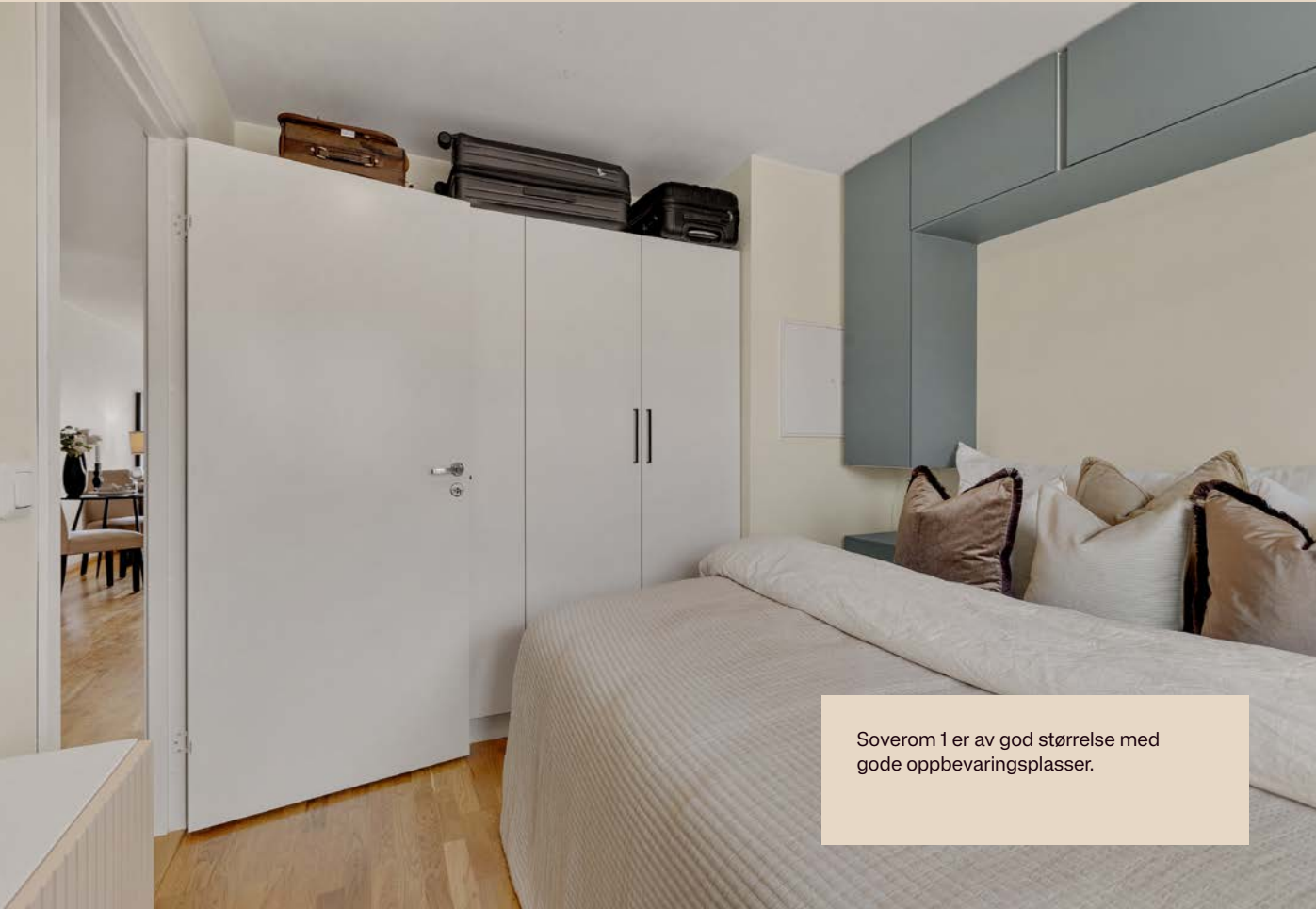


Her kan du bo godt med både varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene.



Balkongen er på 10kvm. Her kan du ha grill og flere utemøbler.









Lyst og pent fliselagt bad, med varmekabler i gulv.



På bad har du opplegg for vaskemaskin og tørk.

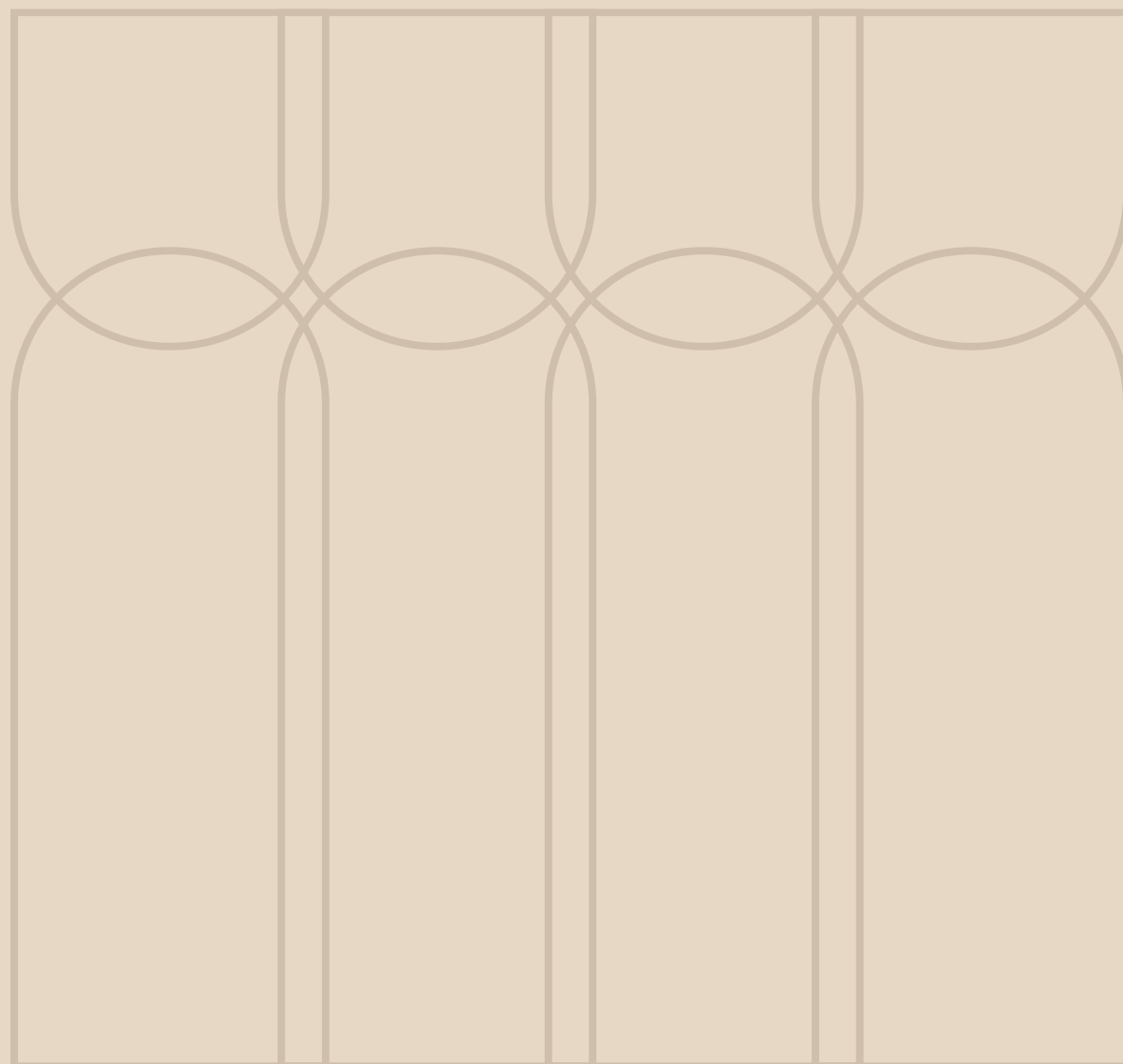


Fra soverommet har du utgang direkte til stuen.



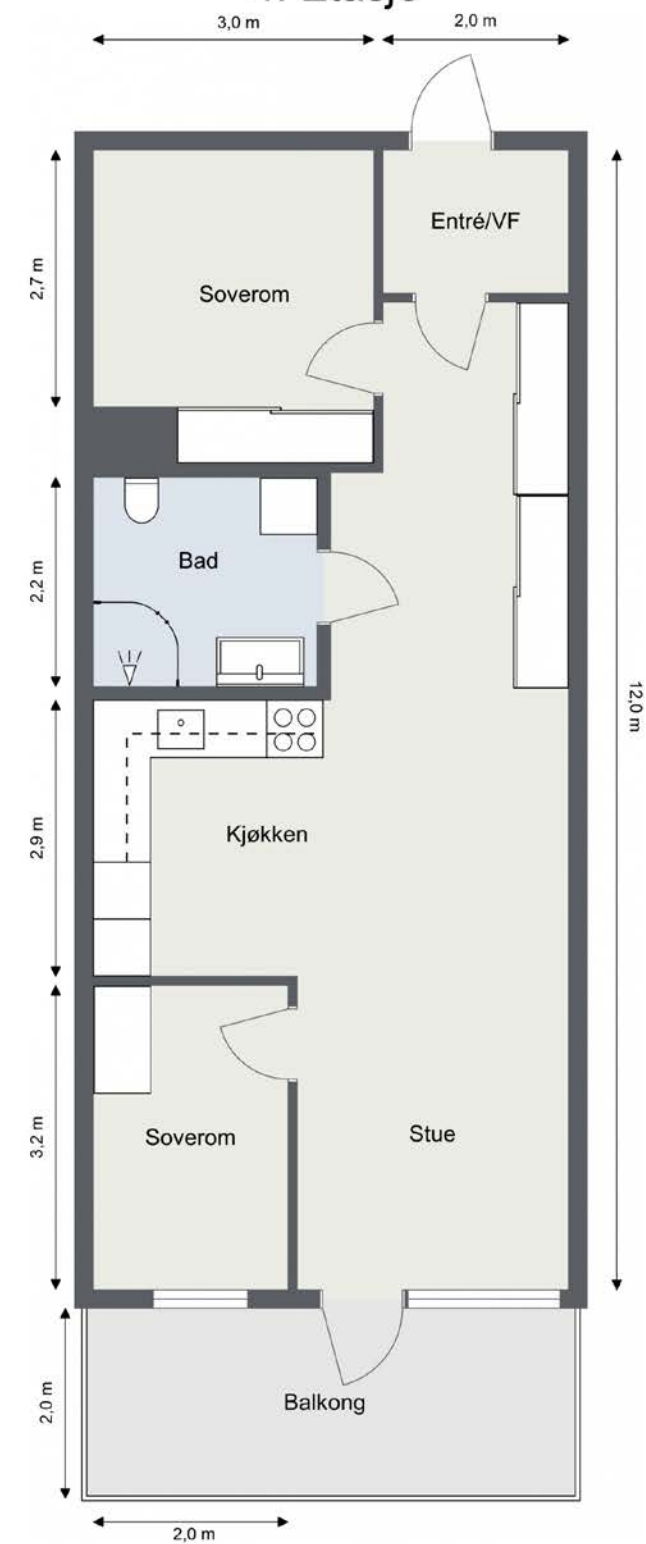


Plantegning



Vekslerveien 5, 0585 OSLO

4. Etasje



VEKSLERVEIEN 5

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 190 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 190 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

154 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 190 000,00))

168 592,- (Omkostninger totalt)

6 358 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 358 592

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 307,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer: Drift og vedlikehold, fibernett og TV-grunnpakke fra Viken Fiber, a-konto energi, trappevask, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er ikke lån i sameiet.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 522 988(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 091 951(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Løren og rett ved Løren Torg. Løren er et levende nabolag med et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. Innen gangavstand finner du blant annet Meny, Rema 1000, Kiwi, Baker Hansen, Kaffebrenneriet og flere spisesteder som Peppes Pizza og Sanjay's indiske restaurant. Området har også et variert kultur- og fritidstilbud, inkludert utendørs kino, julemarked og lokale arrangementer organisert av Løren Velforening.

Trening, aktivitet og Helse:

Løren har et godt utvalg av treningsmuligheter for deg som ønsker en aktiv livsstil. STERK treningssenter og Studio Jobbsprek tilbyr begge romslige og moderne treningsfasiliteter med et bredt spekter av utstyr og gruppetimer – alt til konkurransedyktige priser. I tillegg åpnet CrossFit Løren i september 2020, med tilrettelagte

treningsprogrammer som passer alle nivåer, uansett fysisk form. Bare et steinkast unna, på Hasle, finner du også SATS, samt tilbud for tennis og padel, med fleksible drop-in-løsninger for både nybegynnere og erfarne spillere.

Skoler og Barnehager:

Fra leiligheten har du kort vei til både barneskoler og barnehager. Løren skole er bare en liten spasertur fra leiligheten, du har også flere barnehager som ligger med kort avstand til leiligheten.

Kollektivt:

Løren har svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo og omegn. Løren T-banestasjon, som ligger kun ca. 4 minutters gange unna, betjenes av linje 4 og gir rask tilgang både til sentrum og markaområdene.

Innen gangavstand finner du også Hasle T-banestasjon og flere bussholdeplasser ved Løren, Hasle og Sinsen – sistnevnte et viktig knutepunkt med buss, trikk og T-bane. Dette gir stor fleksibilitet i reisehverdagen, enten du skal til jobb, studier eller fritidsaktiviteter.

For flyreisende går Flybussen direkte fra Løren, med en reisetid på rundt én time til Gardermoen.

I tillegg er området godt tilrettelagt for syklist, med egne Bysykel-stativ som gir et grønt og effektivt alternativ for både jobbspending og søndagsturer.

Eksempler på reisetider med T-bane fra Løren:

4 minutter til Storo

14 minutter til Majorstuen

16 minutter til Nationaltheatret / Aker Brygge

Parkering

Medfølger ikke parkering.

Selger leier parkering for 1 500kr/mnd.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7393.4 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning. Etasjeskillere i lettbetongelementer.

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert [sett inn dato]. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 07.11.2013.

Innhold

4.etasje: Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom,

Soverom 2, Bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Det er plastsluk og membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap ,oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende har fått TG2:

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Ramstad Takst

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

- Nei

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

- Nei

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

-Nei

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

- Nei

Øvrig informasjon

Adresse

Vekslerveien 5, 0585 OSLO

Gnr. 124, bnr. 217, snr. 98, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Ahmed Athir

Sameie

Eierseksjonssameie

- Lørenvangen Eierseksjonssameie består av 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
- Sameiet har egen nettside med nyttig informasjon: <http://www.lorenvangen.com/Hjem>
- Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice
- Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981

Vaktmestertjenesten

Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice. Alle oppdrag til vaktmester går via styret, pga kostnadsgodkjenning. Feil og mangler kan derfor meldes til: styret@lorenvangen.com Det gjøres spesielt oppmerksom på at all kontakt med vaktmester i hovedsak skal gå gjennom styret - unntak er dersom det er alvorlig fare for skade på bygninger eller større feil på tekniske installasjoner som må utbedres umiddelbart.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskapProtector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 3371090.11

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det er ikke styregodkjenning i sameiet. Men styret skal informeres ved salg og utleie.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Inntektene i 2023 var totalt kr 5 958 648. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2023 var totalt kr 6 000 496. Dette er ca. kr. 400 000 mindre enn budsjettet og skyldes hovedsakelig noe redusert vannforbruk enn budsjettet, og en teknisk føring av kostnader til fjernvarme som hang igjen fra 2022 som ble fakturert til eierne som en ekstra faktura på nyåret 2023. Resultatet av driften året 2023 viser derfor et underskudd på kr 41 848.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Byggeområde: Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (treningssenter, galleri) Off. trafikkområde: vei, fortau. Fellesområde:

gårds plass.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/217/98:
16.06.2008 - Dokumentnr: 486494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0319 i bygg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
RETT TIL INSTALLASJONER I ETASJE SKILLET.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
FJERNVARME.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
OVERFLATEVANN.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2008 - Dokumentnr: 499036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Betonmast Boligbygg AS
Org.nr: 935 499 151
PARK OG SKULPTURER.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2012 - Dokumentnr: 667132 - Erklæring/avtale
Adkomst - fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3
Rettet etter tgl § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2012 - Dokumentnr: 667132 - Erklæring/avtale
Teknisk rom 1 - Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader på gnr. 424 bnr. 3
Rettet etter tgl § 18. 02.10.2012 K.T.S. e.f.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2012 - Dokumentnr: 501993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 98
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60/17344

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186325 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:24
Rett til å ha varmeveksler, målere, hovedvanninntak og nødvendig VVS for varme og varmt vann liggende på eiendommen

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186325 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:424 Bnr:3 Snr:24
Adkomstrett til fots

31.05.2022 - Dokumentnr: 578760 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216

31.05.2022 - Dokumentnr: 578760 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:216
Rett til utplassering av sillaser etc. ved rehabilitering av bygg

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til

gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon: Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Odel

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Dødsbo: Ikke dødsbo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med

forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet. Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i salgsoppgave og vedleggene, og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
vetle.rodje@emera.no
Tlf: 455 10 256

Ansvarlig megler

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

Emera Oslo Øst, Henrik Ibsens gate 40–42 (Innflytting fra 1. juni)
0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.05.2025

VEKSLERVEIEN 5

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250007	
Selger 1 navn	
Ahmed Athir	
Gateadresse	
Vekslerveien 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0585
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA

Document reference: 02250007

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250007

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: AA

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ahmed Athir	6f7bdc54cc07a82b1a8aae4353e9b84535ac4c73	02.05.2025 07:27:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

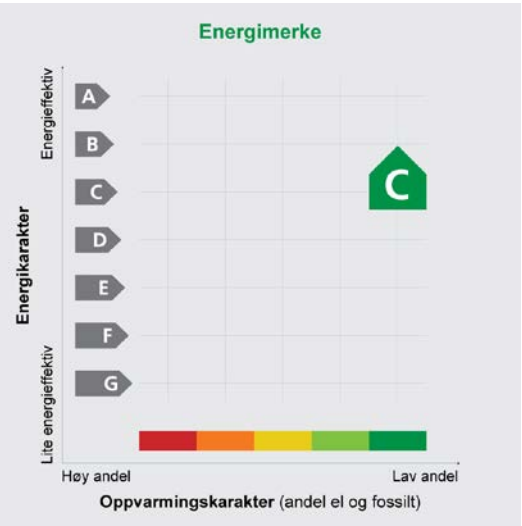
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vekslerveien 5
Postnr	0585
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	124
Bnr.	217
Seksjonsnr.	98
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1459894
Dato	19.12.2022



Innmeldt av	Milena Ljepic
-------------	---------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre 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:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Vekslerveien 5	Gnr: 124
Postnr/Sted: 0585 Oslo	Bnr: 217
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 98
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.12.2022 14:56:54	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1459894	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Milena Ljepic	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



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

Generert 02.05.25
Vår ref.: 4212 / 98
Meglers ref.:

Boligopplysninger

Seksjon	98	Bolignr	H0403
Boligselskap	4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie	Etasje	4.etg
Adresse	Vekslerveien 5, 0585 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Ahmed Athir	Bygningstype	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. **Restanse pr 02.05.25: kr 16 455,00**
(Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Altibox Flex	439	439	439	439	439	439
Felleskostnader	2 028	2 028	2 028	2 028	2 028	2 028
Fjernvarme à konto	840	840	840	840	840	840
Total	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307	3 307

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 4212 Lørenvangen Eierseksjonssameie (orgnr. 998708885)

Antall enheter 187

Styrets e-post styret@lorenvangen.com

Styreleder Steffen Tronstad (47634444)

Forsikring Protector Forsikring ASA (Polise 3371090.1.1)

Festet tomt Nei

Gnr/Bnr 124/217

Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 949,00
Formue	kr 18 651,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/husordensregler. Techem informasjonsskriv vedrørende fjernvarme, samt eierskifteskjema vann, varme og gass.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 10.

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

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

Sameiet har egen hjemmeside: www.lorenvangen.com

En av sameiets seksjoner er opprettet som et eget tingsrettslig parkeringssameie, gnr. 124, bnr. 217, snr, 187.

HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17,8.4.21 og 15.4.24.

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder 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 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
- 2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

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 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

- 3.1 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.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke henses eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.
- 3.7 På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1 november til 1 mars. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

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, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, 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 via oppslagstavlen i god tid.
- 5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
- 5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.
- 5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

- 8.1 Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknote!
- 8.2 Papiravfall
Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.
- 8.3 Glass
Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.
- 8.3 Øvrig avfall
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

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.
- 10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.
- 11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.
- 11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

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 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.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

- 18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

- 17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

- 18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarslng (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

**Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024
for Lørenvangen ESEK.**

Møtested: Økern Portal, Lørenfare 1
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsberetning
- Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring
- Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler
- Sak 7: Valg av styremedlemmer
- Sak 8: Orienteringssaker

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

A) I henhold til vedtektene foreslås Steffen Tronstad (styreleder) valgt som møteleder. En av de fremmøtte signerer protokoll med møteleder.

B) Som stemmeberettiget godkjennes fremmøtte eiere, eventuelt med gyldige fullmakter for dette møtet.

C) Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets årsberetning tas til orientering.

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 er vedlagt og gjennomgås av møteleder. Revisjonsberetning er vedlagt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet på kr. 215 927 overføres til egenkapital.

Styret overfører et nærmere bestemt beløp til sparekonto.

Budsjettet for 2024 tas til orientering.

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000 med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Mot

Forslag avvises

Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring

På årsmøtet i 2023 behandlet sameiet (LVE) en sak om fordeling av driftskostnader mellom avdelingene for bolig-/ næringsseksjoene og garasjeseksjonen (LVP), og resultatet ble en mer rettferdig fordeling av kostnader til forsikring og styrehonorar enn det som vedtektene bestemte den gang. I det samme årsmøtet varslet styret om at vi måtte vurdere en endring til som gjelder en mer rettferdig fordeling av kostnader til adkomstretten som alle seksjoner har over nabotomten, nemlig garasjen til Sameiet 424-3, omtalt som Løren Torg Parkering. Det tok tid å finne ut av disse kostnadene, og derfor har ikke denne saken blitt klar for behandling før nå.

I tidligere år har kostnadene til adkomstretten blitt belastet LVP fullt ut og i henhold til vedtektene. På grunn av dårlig soliditet hos LVP har det tidvis blitt ført som kortsiktig gjeld mot LVE. Dette ønsker begge styrene i LVE og LVP å rydde opp i.

Etter en bred og helhetlig vurdering oppsummerer vi følgende hensyn;

Adkomstretten er tinglyst som rettighet på alle seksjoner, både bolig- næring og garasjeseksjonen. Det er derfor formelt riktig at alle seksjonene skal belastes kostnader. Det er derimot ikke helt rettferdig at garasjeseksjonene skal betale så lite som eierbrøken av LVP (utgjørende ca. 21 % i LVE), når denne seksjonen har 144 andeler/parkeringsplasser. Hensynet er at 144 biler sliter vesentlig mer på veibanen, enn boligseksjonene, som jo kun har består av fotgjengere. Dette tilsier en mer nyansert fordeling og vi foreslår derfor følgende tillegg i vedtektene punkt 3.3.

Saken ble behandlet første gang i styremøte den 16. februar 2022 og siste gang på styremøte den 19. oktober 2023. Ny beregning går ut på at kostnaden fordeles med lik sum på alle seksjoner for å finne en slags enhetssum pr. seksjon. La oss si at et fakturabeløp fra Sameiet 424-3 er på kr. 186 000 og fordeles med kr. 1000 pr. seksjon. Deretter ganges enhetssummen opp med 144 p-plasser. LVP skal da belastes kr. 144 000, mens restbeløpet på kr. 42 000 belastes gjenværende seksjoner etter brøk. Ny fordelingsbrøk blir dette ($\text{kr}144\,000 / \text{kr}186\,000 = 77,5\%$) til LVP og $\text{kr}42\,000 / \text{kr}186\,000 = 22,5\%$ fordelt på bolig- og næringsseksjonene.

Styrets forslag er:

Setningen i vedtektene punkt 3.3 "- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen." fjernes.

Nytt punkt 3.6:

"Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjoenen etter avvikende brøk: Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3, og fordeles slik:

Garasjeseksjonen/ LVP: 77,5 %
Bolig- og næringsseksjonene: 22,5 %"

Det foreslås også at denne brøken gjøres gjeldende fra 1. januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Styrets forslag godkjennes og oppdaterte vedtekter sendes sammen med protokollen.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler

Se vedlagte sak.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes.

Mot

Forslag avvises

Sak 7: Valg av styremedlemmer

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Nedzad Vegara

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Beate Thandivwe Dessingthon
- Jørgen Vivelid Gregersen

Kandidater til **Varmedlem (1 år)**:

- Morten Wean

Sak 8: Orienteringssaker

Se vedlagte sak.

I tillegg vil styret orientere om diverse trivselstiltak i sameiet, sykkelvask, fasadevask og dugndsgruppe.

Tatt til orientering

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 29. mars 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:	Valgt:
Leder : Steffen Tronstad	2023-2025
Styremedlem : Pia Schultz Brose	2023-2025
Styremedlem : Jørgen Vivelid Gregersen	2022-2024
Styremedlem : Nedzad Vegara	2022-2024
Varamedlem : Torger Aulstad Gjølseth	2023-2025
Varamedlem : Beate Thandi Dessingtho	2023-2025
Varamedlem : Morten Wean	2023-2024

Høsten 2023 flyttet Pia Brose fra sameiet, og Beate Dessingtho har fungert som styremedlem.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av fire bygninger med til sammen 184 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og en garasjeseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 124, bruksnummer 217 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 708 885.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Bygårdservice.

Langsiktig gjeld:

Sameiet har ikke lån.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikring:

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

TV/bredbånd:

Spørsmål til tv/bredbånd rettes til Viken Fiber AS på e-post: kundeservice@vikenfiber.no eller telefon: 21 45 45 00

Forsikring:

Sameiets eiendom er fra 1. januar 2024 fullverdiforsikret i Protector Forsikring med forsikringsnummer 81830981. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 42 014 for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID I PERIODEN

Kommunikasjon:

Styret er opptatt av god dialog med eiere og beboere. Vi legger ut meldinger via Styretavla og sameiets Facebook, eiernes viktigste informasjonskanaler. Innkomne e-poster i perioden er ca. 676 som behandles fortløpende. Videre har vi løpende dialog med forretningsfører angående formelle saker i sameiet.

Drift og vedlikehold

Heiser: Som i tidligere år var det til dels mange og hyppige utfordringer med heisene, spesielt i Vekslerveien 7 og 5. Det vises til de alminnelige loggene etter hvert servicebesøk.

Ventilasjon: Det har vært utført periodisk årskontroll av ventilasjon og utskiftning av slitasjedeler av Bjerke ventilasjon AS. Leverandøren har varslet styret om at interne HMS-regler tilsier at vi må enten montere utvendige stiger eller bygge om taklukene for å sikre trygg adkomst til taket. Styret har tidligere varslet eierne via mail og på facebook at vi har undersøkt alternativer og varslet om mulig ekstraordinært årsmøte. I ettertid har vi vurdert å skifte ut leverandør som ikke krever bygningsmessig endring. I skrivende stund er ny avtale mottatt og blir behandlet i neste styremøte.

Vaktmestertjenester ved Bygårdsservice AS: Styret har stort sett daglig kommunikasjon med vaktmester for koordinering av oppdrag i sameiet. I vinter har det vært utfordrende situasjon med tungt snøfall og mye is i Oslo. Mannskap har jobbet på spreng hele vinteren og vi ber eierne om tålmodighet ved slikt vær. Videre mangler det fast avtale om måking av svalganger, og styret vil vurdere ulike løsninger på dette. Vi har også opprettet dugnadsgruppe som forhåpentligvis vil bidra til å få ryddet snø om vinteren.

Brannvern: Sameiet har avtale om årlig inspeksjon av slukkemidler fra Norsk Brannvern AS. Dette er fordi at det er avtalt i vedtektene § 4 at eierne er ansvarlige for å ha slukkemidler i boligene, mens sameiet som helhet har ansvaret for å tilrettelegge for årlig kontroll. Årets kontroll hadde et stort avvik i og med at samtlige branndetektorer er 10 år gamle og ble skiftet ut. Styret peker spesielt på at det er viktig at alle seksjoner har tilstrekkelig slukkemidler. Det er skiftet ut diverse nødlys i garasjen og bodareal.

Røykluker: Everlite AS har vedlikeholdt røyklukene.

Forsikring: Styret har fulgt opp fem skadesaker i perioden.

Fjernvarme: I forrige årsmøte varsløst vi om at energimålerne var 10 år gamle og åtte skiftes ut av hensyn til riktig måling av vannforbruket. Etter litt planlegging, ble det signert ny leasingavtale med leverandøren og nye energimålerne ble skiftet ut høsten 2023. Samtlige kostnader forbundet med monteringen, er inkludert i leasingavtalen og faktureres derfor seksjonseierne gjennom energiregnskapet.

Løren Velforening ivaretar fellesarealene og et av styremedlemmene har deltatt på styremøter i Velforeningen. Velforeningen er grunneiere av nabotomten/hagearealet mellom Løren Torg og vårt bygg A, og mottok en sak om søknad om uteservering hos en av leietakerne i Løren Torg. Styret varslet eierne i sameiet, og spesielt eiere i bygg A om planene, og ba om innspill. Vi mottok kraftige protester om planene, og videreformidlet eiernes holdning til Velforeningen. Velforeningen behandlet saken i to møter, og avstemmingen viste at medlemmene i foreningen ikke ønsket å tillate uteservering.

Velforeningen sa opp avtalen med Securitas og overlot det til medlemmene å inngå egne avtaler. Vårt sameie inngikk avtale med Avarn Security om vekttertjenester. Det er ambulerende vakthold med inspeksjonsrunder, samt 30 utrykninger inkludert i prisen.

Styret har avholdt to styremøter, styret har også deltatt på tre styremøter og et ekstraordinært møte i Løren velforening. For øvrig har vi mye dialog på Messenger.

I perioden har det medgått en del for utskiftning av energimålere, manglende vedlikehold av veigrunn i Leyringsgate (som egentlig er en sak mellom Bymiljøetaten og Selvaag, men med sameiet som klagepart), samt å følge opp saken om fasadevask så snart byggingen av Gregers kvartal og Lørenveien nærmer seg ferdig.

Vi har, som normalt, behandlet forespørsler fra eierne som f.eks. heisstopp, bestilling av nøkler og postkasseskilt, samt vektlagt forsøpling/renovasjon og forebygging av forsøpling i og rundt vårt Sameie, samt sørget for at seksjonseiere følger våre felles retningslinjer ihht. husordensregler/vedtekter.

Planlagt og organisert kasting i komprimatorbil og avholdt dugnad.

Behandlet klager fra beboere (støy, måkeskrik etc.)

Utarbeidet budsjett for 2024.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 5 958 648. Det er i samsvar med budsjett satt for regnskapsåret. Kostnadene i 2023 var totalt kr 6 000 496. Dette er ca. kr. 400 000 mindre enn budsjettet og skyldes hovedsakelig noe redusert vannforbruk enn budsjettet, og en teknisk føring av kostnader til fjernvarme som hang igjen fra 2022 som ble fakturert til eierne som en ekstra faktura på nyåret 2023. Resultatet av driften året 2023 viser derfor et underskudd på kr 41 848.

Den siste tids inflasjon har gjort at driftskostnadene har økt, men det har også sameiets renteinntekter. Disse fremgår som finansinntekter og var totalt på kr. 257 775, og er høyere enn budsjettet. Finansinntekten er dessuten en økning fra kr. 111 558 i 2022.

Årets resultat på kr. 215 927 fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital. For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Siden sameiets driftsresultat stort sett går i balanse mot inntektene, eller et mindre underskudd, arbeider styret aktivt med å vurdere leverandøravtalene. Vi vil skifte ut ventilasjonsfirma, delvis på grunn av besparelse i driftskostnader, og delvis fordi vi unngår kostnader for endringer av bygningen.

Det er også holdt befaringer med renholdsfirma. Styret vurderer det som et reelt alternativ å skifte leverandør, men vi ser også på muligheten for å ansette en fast renholder i, for eksempel 20 % stilling og etter gjeldende tariffer for renholdere.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader med 5% fra 1.1.2024. Kabel-tv, bredbånd beholdes uendret, men a konto fjernvarme er økt noe pga ny leasing avtale med Techem, ref. tidligere gjennomgang.

Det budsjetteres med noe høyere driftskostnad og dette skyldes hovedsakelig forventet økt vannforbruk dersom vi skal spyle fasaden, i tillegg til at kommunale avgifter øker med ca. 20 %. Sameiet har inngått avtale med vaktelskap som gjør

at vi får noe høyere driftskostnader, samtidig som at avgiften til Velforeningen reduseres noe.

Budsjettet gir et forventet underskudd på ca. kr 189 500 og skyldes hovedsakelig at vi planlegger en fasdevask når situasjonen tilsier det.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre omstendigheter. Disse forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisen. Fjernvarmeforbruk avregnes den enkelte seksjon årlig. Techem Norge AS, kundeservice@techem.no, leser av forbruk og kan foreta avlesning av forbruk ved salg av seksjon.

Forsikring: Høsten 2023 har vi byttet ut agentavtalen med Söderberg & Partners (som var agenter for Gjensidige) til Profinans (agent for Protector Forsikring). Dette bidrar til å redusere agenthonoraret fra kr. 47 000 til kr. 0 fordi Profinans mottar honorar direkte fra Protector, og dessuten reduseres premien fra ca. kr. 470 000 til ca. kr. 400 000 for året 2024. I budsjetter fremkommer kostnaden som kr. 450 000, og det skyldes at vi budsjetterer med 5 skadesaker med egenandel á kr. 10 000 pr. skade, totalt kr. 450 000.

Oslo, 5.april 2024

Styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Nedzad Vegara, styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen, styremedlem

Steffen Tronstad, styreleder

Lørenvangen Eierseksjonssameie

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		4 710 036	4 710 050	4 834 536
Parkering og garasje		245 076	245 100	0
Andre inntekter		122 544	122 550	0
Kabeltv/bredbånd		880 992	881 000	880 992
Sum inntekter		5 958 648	5 958 700	5 715 528
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	228 200	228 200	228 200
Driftskostnader	3	3 621 446	3 962 700	3 236 839
Vedlikeholdskostnader	4	1 326 171	1 393 000	1 034 782
Honorarer	5	309 809	301 400	310 563
Forsikringer	6	457 035	512 000	459 124
Andre kostnader	7	57 836	46 000	46 535
Sum kostnader		6 000 496	6 443 300	5 316 043
Driftsresultat		-41 848	-484 600	399 485
Finansinntekter	8	257 775	184 600	111 558
Sum finansinnt.- og kostnader		257 775	184 600	111 558
Resultat	9	215 927	-300 000	511 043

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		19 493	27 129
Andre kortsiktige fordringer	10	364 529	732 008
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	101 422	457 035
Brenselregnskap	12	329 786	368 236
Bank	13	8 254 047	7 506 250
Sum omløpsmidler		9 069 277	9 090 657
Sum eiendeler		9 069 277	9 090 657
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		8 505 610	8 289 684
Sum egenkapital	14	8 505 610	8 289 684
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		287 768	603 071
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 274	97 297
Annen kortsiktig gjeld	15	227 625	100 606
Sum kortsiktig gjeld		563 666	800 974
Sum gjeld og egenkapital		9 069 277	9 090 657
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		9 069 277	9 090 657
Kortsiktig gjeld		563 666	800 974
Sum Arbeidskapital		8 505 610	8 289 684

Oslo, 22.03.2024 /
I styret for Lørenvangen Eierseksjonssameie

Steffen Tronstad/s/
Styreleder

Nedzad Vegara/s/
Styremedlem

Jørgen Vivelid Gregersen/s/
Styremedlem

Torger A. Gjelseth/s/
Varamedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Sum lønnskostnader	228 200

Note 3 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	155 329
Offentlige avgifter	1 479 055
Vaktmestertjeneste	244 476
Strøm/nettleie	181 617
Fjernvarme	75 435
Renhold / Matteleie	430 250
Containerleie, avfallshåndtering	22 037
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	142 767
Tv, bredbånd	889 762
Nøkler og postkasseskilt	719
Sum driftskostnader	3 621 446

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	219 796
Vedlikehold garasjeanlegg	26 015
Skadedyrkontroll	35 912
Vedlikehold uteanlegg	230 975
Vedlikehold heis	334 878
Vedlikehold VVS	59 399
Vedlikehold ventilasjon	214 504
Vedlikehold elektrisk anlegg	63 313
Vedlikehold brannvernbygg	130 758
Porttelefonanlegg	10 622
Sum vedlikeholdskostnader	1 326 171

Note 5 Honorarer

Forretningsførsel	255 915
Revisjonshonorar	14 000
Andre honorar	39 894
Sum honorarer	309 809

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	457 035
Sum forsikring	457 035

Note 7 Andre kostnader

Datakostnader	38 258
Årsmøte	6 999
Bankgebyr	9 600
Diverse kostnader	2 979
Sum andre kostnader	57 836

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	4 438
Renteinntekt, Nibor	142 629
Renteinntekt, Boligbanken	68 694
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	42 014
Sum finansinntekter	257 775

Note 9. Fordeling bolig /næring /garasje		Bolig	Næring	Garasje	Total
Inntekter:					
Felleskostnader		4 710 036	122 544	245 076	5 077 656
Tv/bredbånd	bolig	880 992			880 992
Sum inntekter		5 591 028	122 544	245 076	5 958 648
Kostnader:					
Lønnskostnader	bolig/nær.	215 303	12 897		228 200
Felleskostnad Velforeningen	bolig	155 329			155 329
Renovasjon	bolig	535 450			535 450
Vann og avløp	bolig/nær.	890 275	53 330		943 605
Vaktmestetjeneste	bolig/nær.	230 659	13 817		244 476
Strøm/nettleie	bolig	181 617			181 617
Fjernvarme	bolig	75 435			75 435
Renhold/Matteleie	bolig	415 567			415 567
Renhold søppelrom	næring		14 683		14 683
Containerleie/Avfallshåndtering	bolig	22 037			22 037
Vakthold/overvåkn/alarm	bolig	142 767			142 767
TV/bredbånd	bolig	889 762			889 762
Nøkler/skilt	bolig	719			719
Vedlikehold bygninger	bolig	219 796			219 796
Vedl. gar.nødlys/kameraovervåk	garasje			26 015	26 015
Skadedyrkontroll	bolig/nær.	33 882	2 030		35 912
Vedlikehold uteanlegg	bolig	230 974			230 974
Vedlikehold heis	bolig	334 877			334 877
Vedlikehold vvs	bolig	41 947			41 947
Vvs Wc pumpe i butikk	næring		17 452		17 452
Vedlikehold ventilasjon	bolig/gar.	165 682		48 822	214 504
Vedlikehold EL	bolig	58 200			58 200
EL- Lysrør søppelrom	næring		5 113		5 113
Vedlikehold brannvern	bolig	130 758			130 758
Porttelefonanlegg	bolig	10 622			10 622
Forretningsførsel	brøk	188 926	11 317	55 672	255 915
Andre honorar/revisjon	brøk	39 786	2 383	11 724	53 893
Bygningsforsikring	bolig/nær.	392 085	23 487		415 573
Forsikring LVP 2023	garasje			41 463	41 463
Andre adm. kostnader	brøk	42 697	2 558	12 582	57 836
Kundeutbytte Gjensidige	brøk	-31 016	-1 858	-9 140	-42 014
Renteinntekter	brøk	-159 283	-9 542	-46 936	-215 761
Sum kostnader/finansposter		5 454 852	147 668	140 200	5 742 721
Resultat		136 176	-25 124	104 876	215 927

Note 10 Andre kortsiktige fordringer	
Andel LVP- Løren Torg Parkering 2021	108 030
Andel LVP- Drift Løren 424-3. 2022	154 099
Andel LVP- Drift Løren 424-3. 2023	102 400
Sum andre kortsiktige fordringer	364 529

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	
Protector 1 kv.	101 422
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	101 422

Note 12 Brenselsregnskap	
Fjernvarme	2 088 012
Energiservice og adm.honorar	138 530
Akto.fakt. seksjonseiere	-1 896 756
Sum brenselsregnskap	329 786

Note 13 Bankinnskudd	
Driftskonto Boligbanken	3 110 421
Nibor OBOS. 9820.50.15361	5 062 629
Plasseringskonto BB 9666.01.49802	80 996
Sum bankinnskudd	8 254 047

Note 14 Egenkapital		01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Bolig		8 234 096	136 176	
Korr Bolig			-97 025	8 273 247
Næring		368 865	-25 124	
Korr Næring			-5 812	337 929
Garasje		-313 278	104 876	
Korr Garasje			102 836	-105 566
Sum Egenkapital		8 289 683	215 927	8 505 610

Note 15 Annen kortsiktig gjeld	
Andel strøm des.avs.	3 379
Andel strøm LVP okt-des.avs.	17 920
Årsavg. styrehon avs.	13 779
Heis stans og service avs.	6 250
Service lås og sikkerhet avs.	186 297
Sum annen kortsiktig gjeld	227 625

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	4 945 600	4 710 036	4 710 050	4 834 536
Parkering og garasje	222 300	245 076	245 100	0
Andre inntekter	122 500	122 544	122 550	0
Kabel-TV, bredbånd	881 000	880 992	881 000	880 992
Sum inntekter	6 171 400	5 958 648	5 958 700	5 715 528
Kostnader:				
Lønnskostnader	228 200	228 200	228 200	228 200
Driftskostnader	4 141 700	3 621 446	3 962 700	3 236 839
Vedlikeholdskostnader	1 400 500	1 326 171	1 393 000	1 034 782
Honorarer	312 900	309 809	301 400	310 563
Forsikringer	450 000	457 035	512 000	459 124
Andre kostnader	51 000	57 836	46 000	46 535
Sum kostnader	6 584 300	6 000 496	6 443 300	5 316 043
Driftsresultat	-412 900	-41 848	-484 600	399 485
Finansinntekter	223 400	257 775	184 600	111 558
Sum finansinnt.- og kostnader	223 400	257 775	184 600	111 558
Resultat	-189 500	215 927	-300 000	511 043

Til årsmøtet i
Lørenvangen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Lørenvangen Eierseksjonssameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 215.927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 25. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Forslag til årsmøtet i Lørenvangen Eierseksjonssameie

Nils Aksel Nordeng <nanordeng@gmail.com>

ti. 20.02.2024 13:25

Til:Lørenvangen ESEK <styret@lorenvangen.com>

Til årsmøtet i Lørenvangen Eierseksjonssameie.

Jeg legger frem forslag om å endre følgende setning i punkt 3.7 i husordningsreglene.

På balkong, markterrasser og svalganger er det kun tillatt med «Julebelysning» i perioden 15 november til 20 januar.

Foreslås endret til: På balkong, markterrasser og svalganger er det tillatt med «Julebelysning» i perioden 1. november til 1. mars.

Grunnen til forslaget er at dette er den mørkeste tiden på året og da er det koselig med lys fra balkonger, markterrasser og svalganger.

Vennlig hilsen
Nils Aksel Nordeng, seksjon 055

Sak 7: Oversikt over tillitsvalgte, samt forslag til nyvalg

1. Som styreleder:

Navn: Steffen Tronstad ble valgt for to år i 2023 og er på valg i 2025.

2. Som styremedlemmer:

1. Navn: Beate Thandi Dessingthong, ble valgt som vara for to år i 2023, og foreslås valgt som styremedlem for et år til 2025.
2. Navn: Jørgen v. Gregersen, foreslås gjenvalgt for et år.
3. Navn: Nedzad Vegara, foreslås gjenvalgt for to år.

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Torger Aulstad Gjølseth, valgt for to år i 2023 og er på valg i 2025.
2. Navn: Morten Wean, valgt for et år i 2023. Foreslås gjenvalg til 2025.
3. Navn: Sameiets vedtekter åpner for et varamedlem til.

4. Som valgkomité foreslås:

Er det noen som ønsker å være valgkomité, så gi gjerne beskjed til oss i styret. Hvis ikke, vil styret ivareta oppgaven på neste årsmøte.

5. Som medlem av dugnadskomite foreslås:

Beate Thandi Dessingthong foreslås som kontaktperson for dugnadskomiteen. Det er fint hvis flere eiere ønsker å bidra.

Dato 8. april 2024

På vegne av styret,

Steffen Tronstad

Årsmøte 15.4.24

Monica Dorati <monica.dorati@gmail.com>

ti. 27.02.2024 16:28

Til: Lørenvengen ESEK <styret@lorenvengen.com>

Hei.

Jeg ønsker å legge frem 2 orienteringssaker først og fremst.

Litt på det grunnlaget at det er et stort ønske om at styret får undersøkt mulighetene for å få gjennomført disse sakene.

Jeg håper styret ønsker å ta opp forslagene på årsmøtet.

Sak 1:

Gjeste plasser!

Jeg ser at området med grus og dobbelt sykkelstativ i leyringsgate aldri blir brukt til sykkelparkering.

Vil det være mulig å endre bruken av denne plassen til 3/4 parkeringsplasser for sameiets gjester?

Jeg registrerer at sameiets beboere er flinke til å låne hverandres garasjeplass, men vi kunne trenge noen ekstra plasser uten å måtte låne til oss.

Sak 2:

Fasadeoppgradering!

Mitt forslag er å male/lakkere rekkverkene både på balkongene og svalgangene i stål eventuelt sorte eller en annen mer moderne farge.

Og male det hvite treverket en mer passende, lunere farge mot mursteinen. (For eksempel en beige farge)

Jeg ser av byggene som blir ferdige rundt oss at vårt bygg er veldig utdatert og mener ved små grep som dette at vi kan oppdatere til et freskere uttrykk.

Med vennlig hilsen

Monica Dorati

Lørenveien 50

4.etasje leilighet 172

VEDTEKTER FOR LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012
Endret i Årsmøte 29.04.13.
Sist endret på årsmøte 29.3.2023

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som ”Sameiet”. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.
Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyrinsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

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

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

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 sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Parkeringsdelen” er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(liket).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeseksjonen:

- Bygningsforsikring som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.

- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Bygningsforsikring etter fratrekk av parkeringsseksjonens andel.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

§ 4 **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is,

snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatoophengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5 **Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 8 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

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

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

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

§ 11

Om årsmøtet

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14

Mislighold

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

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

§ 15

Fravikelse

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

§ 16**Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 17**Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18**Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

§ 19**Boligseksjonenes vedlikeholdsfond**

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet 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.

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.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20**Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

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

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

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicaplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendig” fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.

Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21**Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

Lørenvangen Eierseksjonssameie vedtatt 29.4.13/endret 23.4.14, 6.4.17 og 8.4.21

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lørenvangen Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder 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 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot gårdstunet.
- 2.2 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.4 I ganger, trapper og lignende skal det ikke henses møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.8 Støyende aktivitet inne på fellesområdet skal ikke forekomme etter kl 21.00. Alle med barn har ansvar for at lek forløper seg innenfor trygge og rolige rammer.

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 BALKONGER, MARKTERASSER OG SVALGANGER

- 3.1 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.
Svalgangene er rømningsveier. Her skal det ikke henses eller henges opp gjenstander som hindrer rømning, som for eksempel handlevogner, sykler eller barnevogner.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene, svalgangene eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.

- 3.4 Det er tillatt å grille på balkongene og markterrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene, og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill i sameiets fellesområde.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak på svalganger, balkonger og markterrasser er ikke tillatt.
- 3.7 På balkonger, markterrasser og svalganger er det kun tillatt med «Julebelysning» i perioden fra 15 november til 20 januar. I andre perioder av året er det tillatt med dekorbelysning som lykter og lyslenke, for eksempel solcellebelysning sommerstid. Det er kun tillatt med ensfarget hvit belysning. Belysningen skal være konstant, ikke pulserende.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 4.2 Annet enn klosett papir må ikke kastes i klosettet.
- 4.3 Avløp inklusive sluk må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

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, høylydt tale og musikk på svalganger og balkonger vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. på svalganger og oppganger skal ikke forekomme. Svalganger, 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 via oppslagstavlen i god tid.
- 5.5 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for møbler, planter, leker osv
- 5.6 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. Det skal benyttes hensiktsmessig verktøy ved boring i betong, for å unngå unødvendig støy. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.
- 5.8 Beboere har ikke adgang til å klatre opp på taket. Kun personer som utfører drift og vedlikehold kan oppholde seg på taket.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være av en ensartet av den type. Postens hvite firkantede postkasseskilt er også godkjent til å bruke. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 14 dager. Etter ett varsel vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Det vises til utlevert FDV på minnepinne som opplyser om alternativ leverandør.

- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene, dog er det allikevel tillatt å henge opp nabovarsel i forbindelse med enkeltstående fester, bursdagsfeiringer og lignende. Kontakt styret når oppslagstavlen skal benyttes.

7 ANTENNE/PARABOL

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/ parabol utenfor leilighetene eller på egen balkong/markterrasse.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering, og dersom dette ikke blir overholdt blir sameiet bøtelagt.

- 8.1 Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne. For plastavfall brukes de blå søppelposene og for matavfall benyttes de grønne fra Oslo kommune. Alt annet husholdningsavfall som ikke er papp eller papir, skal det benyttes ordinære poser. Husk dobbelknote!
- 8.2 Papiravfall
Papp og papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i pappcontainerne.
- 8.3 Glass
Glass skal kastes i glasscontaineren når den i løpet av våren 2013 kommer i avfallsrommet. Inntil videre skal alt av glass bringes til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.
- 8.3 Øvrig avfall
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 8.4 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til sin bod.

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.
- 10.2 Dyr skal ikke luftes inne på fellesområdet med det formål å gjøre fra seg, og de naturlige ulemper det fører med seg.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort på eiers regning og risiko.
- 11.4 På parkeringsplassene skal det kun parkeres kjøretøy, men ikke til hinder for tilstøtende parkeringsplasser.
- 11.5 Det tillates kun lagring av vinter/sommerdekk på parkeringsplassen. Alt annet oppbevares i boden eller leveres til Løren minigjenbruksstasjon i Vekslerveien.

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 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.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

- 18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommedes leilighet.

17 STANDARDER

- 17.1 Det er innført en rekke standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å forholde seg til og holde seg oppdatert på hva til enhver tid gjelder. Styret har muligheten til å sanksjonere, mot det som avviker fra pålagte standarder.

18 RØYKING

- 18.1 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer, garasjen, utenfor hovedinnganger og på svalgangen. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i gårdstunet, foran hovedinnganger, eller andre steder som er å anse som fellesområdet til sameiet eller på en annens person eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos seg selv.

VEDTEKTER FOR
LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte 28/6 -2012
Endret i Årsmøte 29.04.13.
Sist endret på årsmøte 15.4.2024

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er LØRENVANGEN EIERSEKSJONSSAMEIE, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av i alt 187 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner, 1 garasjeseksjon og 184 boligseksjoner, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 22.6.2012.
Adresser til sameiet er Lørenvangen 18,20, Lørenveien 46,48,50, Vekselveien 5,7 og Leyrinsgate 3,5,7.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 124 bnr. 217 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

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

Sameiets styre administrerer felles bredbåndnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Løren via Løren velforening.

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 sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel, næringsdel og parkeringsdel.

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

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Parkeringsdelen" er definert slik: Garasjeseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene. Næringsseksjonene vil så langt det er mulig søke å kanalisere sine kostnader direkte utenom sameiet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader og medlemskap knyttet til Løren Velforening.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner(liket).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av garasjeseksjonen:

- Bygningsforsikring som etter forsikringsselskapets polise kun gjelder parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.

- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, atrier, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt garasje.

- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Bygningsforsikring etter fratrekk av parkeringsseksjonens andel.

3.6 Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjonen etter avvikende brøk:

- Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3 fordeles slik: Garasjeseksjonene/LVP: 77,5%. Bolig og næringsseksjonene: 22,5%. Denne brøken gjøres gjeldende fra 1.januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

§ 4 **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdel eller felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. 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.

§ 5 **Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for næring og boligseksjoner.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Ett styremedlem med varamedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene, og det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

§ 8 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30 juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt / forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 **Møteledelse og avstemning**

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

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

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For saker som gjelder næring og bolig, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Garasjeseksjonen har ikke stemmerett i sameiemøtet. Imidlertid har styret, representert ved styreleder i det tingsrettslige parkeringssameiet, rett til å uttale seg på vegne av seksjonen.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

§ 11 **Om årsmøtet**

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§ 12 **Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13 **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås med Sebra Forvaltning AS, på markedsbaserte vilkår. Avtalen kan tidligst sies opp med forfall 2 år fra oppstartstidspunkt, og fornyes automatisk om den ikke blir skriftlig oppsagt etter dette.

§ 14 **Mislighold**

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

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

§ 15 Fravikelse

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

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet 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.

§ 19 Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiet kan på årsmøtet 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.

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.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at oversudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiemøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. jfr. § 4 kan finansieres via vedlikeholdsfondet.

§ 20 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

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

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

Garasjeseksjonen vil organiseres i ett eget tingsrettslig sameie. Driften av det tingsrettslige sameiet organiseres og driftes av deltakerne i garasjesameiet via egne avtaler.

En boligseksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie pålegger en sameier i Lørenvangen Parkeringssameie uten behov for en tilrettelagt handicaplass, å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom boligseksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Lørenvangen Parkeringssameie. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Boligseksjonseier med behov for HC plass må melde sitt krav til styret i Lørenvangen Eierseksjonssameie, som igjen bekrefter eierskap til boligseksjon ovenfor styret i Lørenvangen Parkeringssameie. Styret i Lørenvangen Parkeringssameie effektuerer deretter byttet.

Denne vedtektsbestemmelsen er inntatt i vedtektene til Lørenvangen Parkeringssameie og Lørenvangen Eierseksjonssameie, og kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Lørenvangen Eierseksjonssameie og sameiere i Lørenvangen Parkeringssameie som eier både seksjon og parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendig” fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet. Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65

I medhold av ESL § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene i inntil tretti år skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

Lørenvangen ESEK

Protokoll for ordinært årsmøte 15.04.2024

Sted: Økern Portal, Lørenfare 1
21 av 188 mulige stemmegivere var representert.
21 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

Konstituering - Enstemmig vedtatt

- A) I henhold til vedtektene foreslås Steffen Tronstad (styreleder) valgt som møteleder. En av de fremmøtte signerer protokoll med møteleder. Lillian Bagstad
- B) Som stemmeberettiget godkjennes fremmøtte eiere, eventuelt med gyldige fullmakter for dette møtet.
- C) Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets årsmelding - Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning tas til orientering.

Sak 3: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 er vedlagt og gjennomgås av møteleder.
Revisjonsberetning er vedlagt.

Side 1 av 4

Regnskap 2023 og budsjett 2024 - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet på kr. 215 927 overføres til egenkapital.

Styret overfører et nærmere bestemt beløp til sparekonto.

Budsjettet for 2024 tas til orientering.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000 med tillegg av arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Innmeldt saker, vedtektsendring

På årsmøtet i 2023 behandlet sameiet (LVE) en sak om fordeling av driftskostnader mellom avdelingene for bolig-/ næringsseksjoene og garasjeseksjonen (LVP), og resultatet ble en mer rettferdig fordeling av kostnader til forsikring og styrehonorar enn det som vedtektene bestemte den gang. I det samme årsmøtet varslet styret om at vi måtte vurdere en endring til som gjelder en mer rettferdig fordeling av kostnader til adkomstretten som alle seksjoner har over nabotomten, nemlig garasjen til Sameiet 424-3, omtalt som Løren Torg Parkering. Det tok tid å finne ut av disse kostnadene, og derfor har ikke denne saken blitt klar for behandling før nå.

I tidligere år har kostnadene til adkomstretten blitt belastet LVP fullt ut og i henhold til vedtektene. På grunn av dårlig soliditet hos LVP har det tidvis blitt ført som kortsiktig gjeld mot LVE. Dette ønsker begge styrene i LVE og LVP å rydde opp i.

Etter en bred og helhetlig vurdering oppsummerer vi følgende hensyn;
Adkomstretten er tinglyst som rettighet på alle seksjoner, både bolig- næring og garasjeseksjonen. Det er derfor formelt riktig at alle seksjonene skal belastes kostnader. Det er derimot ikke helt rettferdig at garasjeseksjonene skal betale så lite som eierbrøken av LVP (utgjørende ca. 21 % i LVE), når denne seksjonen har 144 andeler/parkeringsplasser.

Side 2 av 4

Hensynet er at 144 biler sliter vesentlig mer på veibanen, enn boligseksjonene, som jo kun har består av fotgjengere. Dette tilsier en mer nyansert fordeling og vi foreslår derfor følgende tillegg i vedtektene punkt 3.3.

Saken ble behandlet første gang i styremøte den 16. februar 2022 og siste gang på styremøte den 19. oktober 2023. Ny beregning går ut på at kostnaden fordeles med lik sum på alle seksjoner for å finne en slags enhetssum pr. seksjon. La oss si at et fakturabeløp fra Sameiet 424-3 er på kr. 186 000 og fordeles med kr. 1000 pr. seksjon. Deretter ganges enhetssummen opp med 144 p-plasser. LVP skal da belastes kr. 144 000, mens restbeløpet på kr. 42 000 belastes gjenværende seksjoner etter brøk. Ny fordelingsbrøk blir dette (kr144 000 / kr.186 000 = 77,5 %) til LVP og kr. 42 000 / kr. 186 000 = 22,5 % fordelt på bolig- og næringsseksjonene.

Styrets forslag er:
Setningen i vedtektene punkt 3.3 "- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen." fjernes.

Nytt punkt 3.6:
"Følgende kostnadselementer fordeles mellom bolig-/næringsseksjoner og garasjeseksjoenen etter avvikende brøk: Kostnader for drift og vedlikehold av adkomstrett fakturert fra Sameiet 424-3, og fordeles slik:

Garasjeseksjonen/ LVP: 77,5 %
Bolig- og næringsseksjonene: 22,5 %"

Det foreslås også at denne brøken gjøres gjeldende fra 1. januar 2021, som er tidspunktet da kostnadene for adkomstrett ble mottatt fra Sameiet 424-3 til LVE.

Styrets forslag vedtektsendring - Vedtatt med 20 stemmer, 1 stemme mot.

Styrets forslag godkjennes og oppdaterte vedtekter sendes sammen med protokollen.

Totalt antall stemmer: 21

Sak 6: Innmeldt sak, endring av husordensregler

Forslag fra Nordeng, På balkong. markterrasser og svalganger er det tillatt med "julebelysning" i perioden 1.november til 1.mars

Endring av husordensregler - Vedtatt med 17 stemmer, 3 stemmer mot.

Forslaget godkjennes.

Totalt antall stemmer: 20

Sak 7: Valg av styremedlemmer

Styremedlem (2 år)

Nedzad Vegara enstemmig valgt

Styremedlem (1 år) (2)

Beate Thandivwe Dessingthon - enstemmig valgt

Jørgen Vivelid Gregersen - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2)

Morten Wean og Lillian Bagstad enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 15.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tronstad, Steffen	2024-05-03	Bagstad, Lillian	2024-05-05
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Tronstad, Steffen		 Bagstad, Lillian	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807181-65 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Ane Poulsson	Dato: 07.11.2013 Arkivkode: 531
------------	---	-----------------------	------------------------------------

Byggeplass:	LØRENVEIEN 48 - 50	Eiendom:	124/217/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
LEYRINS GATE 3, 5 OG 7 (TIDLIGERE LØRENVEIEN 48 – 50)
Jfr. plan- og bygningsloven § 99
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2013 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

	Plan- og bygningsetaten Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no	Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 1315.01.01357 Org.nr.: 971 040 823 MVA
---	---	--	--	---

Kopi til:

Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200807181-38 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Ane Poulsson	Dato: 03.08.2012 Arkivkode: 531
------------	--	-----------------------	------------------------------------

Byggeplass:	LØRENVEIEN 48 - 50	Eiendom:	124/217/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig AS	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HUS A
- LØRENVEIEN 48 - 50

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Hus A med tilhørende fellesarealer. Det er tatt hensyn til at renovasjon, parkering og boder skal fungere etter hvert som beboere flytter inn.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2012

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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



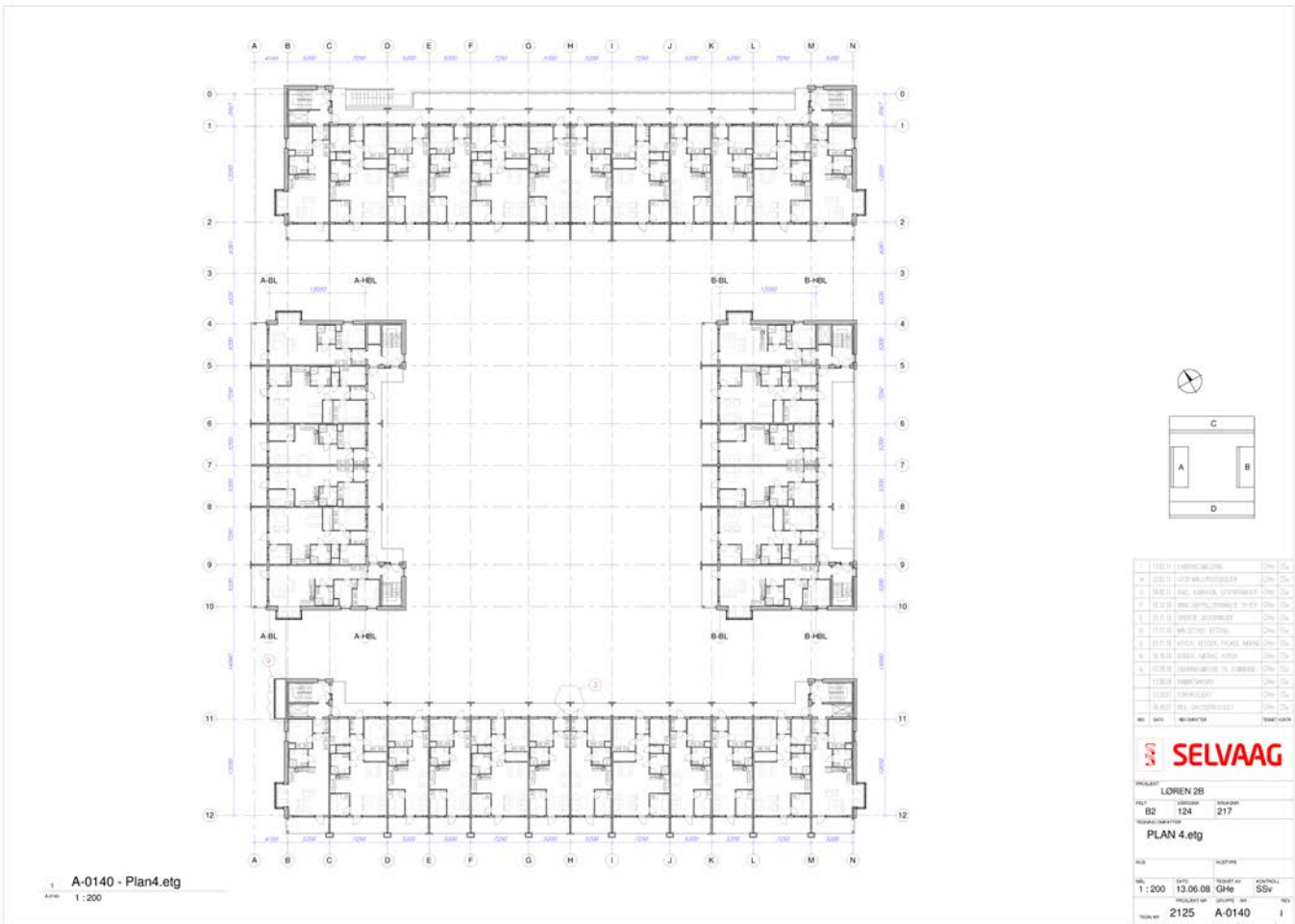
Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
Boks 364 Sentrum	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.: 971 040 823 MVA
0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	Telefaks:	23 49 10 01	
		E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.08.2012 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Sigurd Knutsen

Kopi til tiltakshaver



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo Øst — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo Øst – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo Øst? Snakk med oss!



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Fra hvile puls til maks puls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Budskjema



Vetle Høystad Rødje
vetle.rodje@emera.no
455 10 256

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtakelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





EMERA
EIENDOMSMEGLING