



aktiv.

Trevaligia 1, 1900 FETSUND

**Flott og ubebodd 3-roms
endeleilighet med vestvendt
terrasse, utsikt, garasje og heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Flott og ubebodd 3-roms endeleilighet med meget fin intern beliggenhet!

Meget flott 3-roms endeleilighet i høy 1. etasje med vestvendt terrasse på ca 24 kvm og fin utsikt mot Fetsund sentrum.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et sosialt allrom med god plass til sofagruppe og spisestue. Kjøkkeninnredningen er i u-form med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Rommet har store vindusflater som sørger for fin utsikt og masse dagslys, og en viftekonvektor sørger for jevn varme og lave fyringskostnader.

Badet er av god størrelse med gulvvarme. Leiligheten har to fine soverom, og alle rom er malt i en behagelig fargetone. I gangen er det plass til garderobeløsning, og lagringsplass finnes i innvendig bod og egen sportsbod. Leiligheten disponerer garasjeplass i kjelleren.

Her kan man flytte rett inn. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 785 000,-
Omkostn.: Kr 17 490,-
Total inkomk.: Kr 5 802 490,-
Felleskostn.: Kr 4 944,-
Selger: Løkenåsen
Panorama AS

Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 439, bnr. 109
Snr. 4

Oppdragsnr.:

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
P-rom/BRA: 86.1/89.5 m²
Tomtstr.: 2765 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	36
Boligopplysninger	38
Ordensregler	40
Vedtekter	43
Vedtekter for garasjesameie	53
Protokoll for ordinært årsmøte 2023	57
Innkalling til ordinært årsmøte 2023	61
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 89.5kvm

P-rom 86.1kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 86,1 kvm

Kommentar til arealoppmåling

Det gjøres spesielt oppmerksom om at leiligheten ikke er oppmålt etter ferdigstillelse og at arealer er hentet fra utbygger sine tegninger og utregninger i prosjekteringsfasen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2765 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er opparbeidet med blant annet utvendig parkeringsplass, asfalterte internveier, plen og midlertidig lekeplass. Når hele området er ferdig utbygget vil fellesarealer ferdigstilles av utbygger.

Beliggenhet

Løkenåsen er et populært boligområde - med god grunn. Kvaliteter som barnevennlig beliggenhet, gode solforhold, flott utsikt, nærhet til marka og kort vei til storbyen gjør at mange kan finne seg til rette i dette området.

Tettstedet Fetsund i Akershus ligger svært gunstig plassert på kartet - bare 30 kilometer rett øst for Oslo. Stedet har i dag rundt 5700 innbyggere, og er i stadig vekst på grunn av sentral beliggenhet.

Butikker:

Det er ca. 2,5 km til Fetsund sentrum med blant annet dagligvareforretninger, apotek, vinmonopol, interiørbutikk, treningssenter m.m. Daglige innkjøp kan gjøres på Joker Løkenåsen som ligger i gangavstand fra leilighetene. Ønsker du et større utvalg av

butikk er kjøpesentrene Lillestrøm Torg og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Med naturen som nabo:

Fra leiligheten vil du hele året ha kort vei til et fantastisk turterreng. Foretrekker du å komme deg frem til fots, på ski eller på sykkel, så byr nærområdet på en spennende natur med kilometer lange stier og mange idylliske vann.

Trygghet for barn og ungdom:

Barn og ungdom kan oppleve trygghet i et godt oppvekstmiljø med sunne aktivitetstilbud og skoler som satser. Fra Løkenåsen er det gangavstand til Riddersand barneskole og Østersund ungdomsskole. For de minste barna er det et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

For den aktive:

Fetsund er et sted i stadig utvikling og nye tilbud vokser frem i et raskt tempo. Både store og små bør kunne finne noe interessant å fylle fritiden med i Fetsund. Er du glad i et slag golf byr Leikvin Golfpark på 9-hulls bane, driving range og treningsområder i vakre omgivelser. Er du født med ski på beina finner du Hvaltjern Skistadion med kilometer lange løyper ca. 3 km unna. I tillegg har Fet Idrettslag et godt og variert tilbud av ulike idretter, som blant annet fotball, håndball og innebandy. Nylig åpnet Eika Fet Arena som er en moderne og attraktiv flerbrukshall.

Kort vei til storbyen:

Fra Løkenåsen er det kun 10 km til Lillestrøm og 30 km til Oslo sentrum. Liker du å reise ligger Gardermoen 40 km unna.

Offentlig kommunikasjon:

Fetsund har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 meter fra leilighetene, samt at det er planlagt ny holdeplass ca. 100-200 meter fra leilighetene når veien mellom Løkenåsen og Granåsen er etablert. Det er togstasjon både på Svingen ca. 2,7 km unna og i Fetsund sentrum, og herfra er du i Oslo sentrum på 20 minutter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligområde bestående av leilighetsbygg, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

Bygningen er oppført i en kombinasjon av betong og tre. Terrasse med overflate av betong og rekkverk i glass.

Innhold

1. etasje: Entre/gang, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning.

Annet: Leiligheten disponerer 1 garasjeplass og 1 sportsbod i felles garasjeanlegg.

Standard

Flott og ubebodd 3-roms leilighet. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har moderne og tidsriktige fargevalg på veggene og 1-stavs eikeparkett på gulvet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 garasjeplass i felles garasjekjeller, med mulighet for å installere elbil-lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring, polisenummer SP3182514.1.3.

Diverse

I forbindelse med reseksjonering og oppdeling av sameiet vil vedtektene bli revidert. Vedtak av reviderte vedtekter vil gjøres på årsmøte for 2024. Gjeldene vedtekter p.t. er vedlagt i salgsoppgaven, men disse vil være utdatert når reviderte vedtekter er vedtatt. Etter oppdeling vil Løkenåsen Panorama Boligsameie bestå av 35 boligseksjoner, fordelt på 2 boligblokker, og en næringsseksjon (N87 - parkeringskjeller). Sameiet har gnr 439 og bnr. 109 i Lillestrøm kommune.

Det gjøres spesielt oppmerksom om at leiligheten ikke er oppmålt etter ferdigstillelse og at arealer er hentet fra utbygger sine tegninger og utregninger i prosjekteringsfasen. Plantegningen i salgsoppgaven er utbyggers plantegning fra prosjektering- og salgsfasen før bygging av blokken og avvik kan forekomme.

Det vil bli mer utbygging på området som vil være en videre utbygging av prosjektet. Vedlagt i salgsoppgaven og annonsen er det 3D illustrasjon av ferdigstilt prosjekt fra utbyggeren. Det gjøres oppmerksom om at det kan forekomme avvik fra 3D illustrasjonen. Konferer megler ved spørsmål.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med viftekonvektor i stuen og gulvvarme på badet.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 785 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen. Leiligheten har ikke vært bebodd etter ferdigstillelse. Beregning vil bli foretatt av kommunen.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og forretningsførsel av sameiet, felles byggforsikring, vaktmester, vedlikehold av fellesareal, kabel tv/ bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 944

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Løkenåsen Panorama Boligsameie;

Organisasjonsnummer

926100327

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler punk 6. dyrehold: Det er tillatt med dyr (hund/katt) i sameiet med inntil 2 pr leilighet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er også et krav at dyrene ikke slippes fritt/løse i fellesarealene i sameiet. Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 439, bruksnummer 109, seksjonsnummer 4 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.01.2024 - Dokuemntnr: 307978- Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 3030 GNR: 439 BNR: 109 FNR: 0 SNR: 4

20.02.2024 - Dokumentnr: 1113649 - Reseksjonering

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 895/29054

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Fjerning av seksjon

Gårdsnummer 439, Bruksnummer 109, Seksjonsnummer 4 i 3205 LILLESTRØM kommune

Endring av sameiebrøk

20.02.2024 - Dokuemntnr. 113649 - Opprettelse av realsameie

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3205 GNR: 439 BNR: 109 FNR: 0 SNR: 87 IDEELL:

1/35

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse for bygg foreligger, datert 22.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 22.10.2020. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

"Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. "

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 785 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 000 (Startkapital sameiet)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

240 (Panteattest kjøper)

6 250,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 250 000,-))

17 490,- (Omkostninger totalt)

5 802 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dette omfatter blant annet markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Øyvind Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

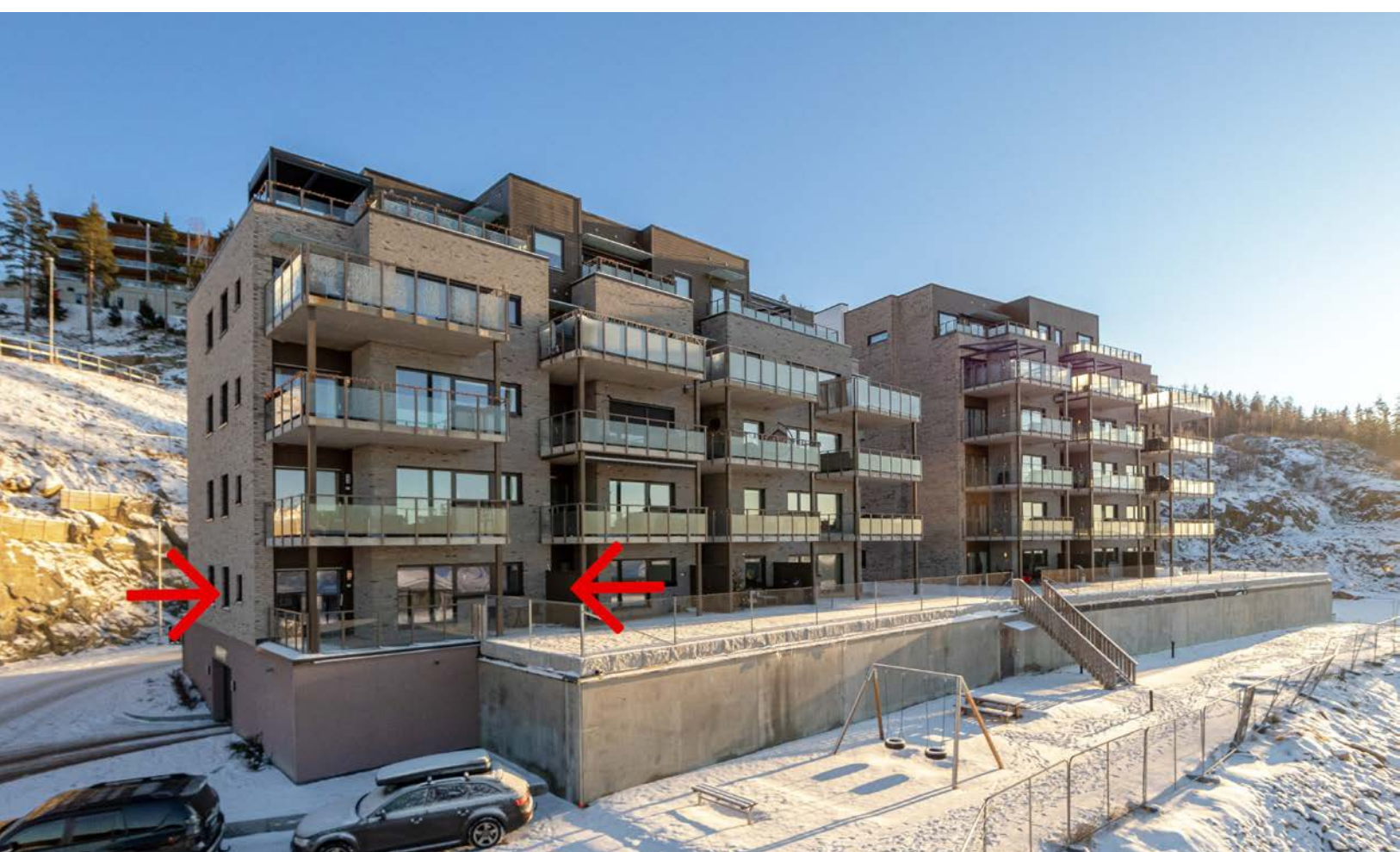
Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

23.03.2024





























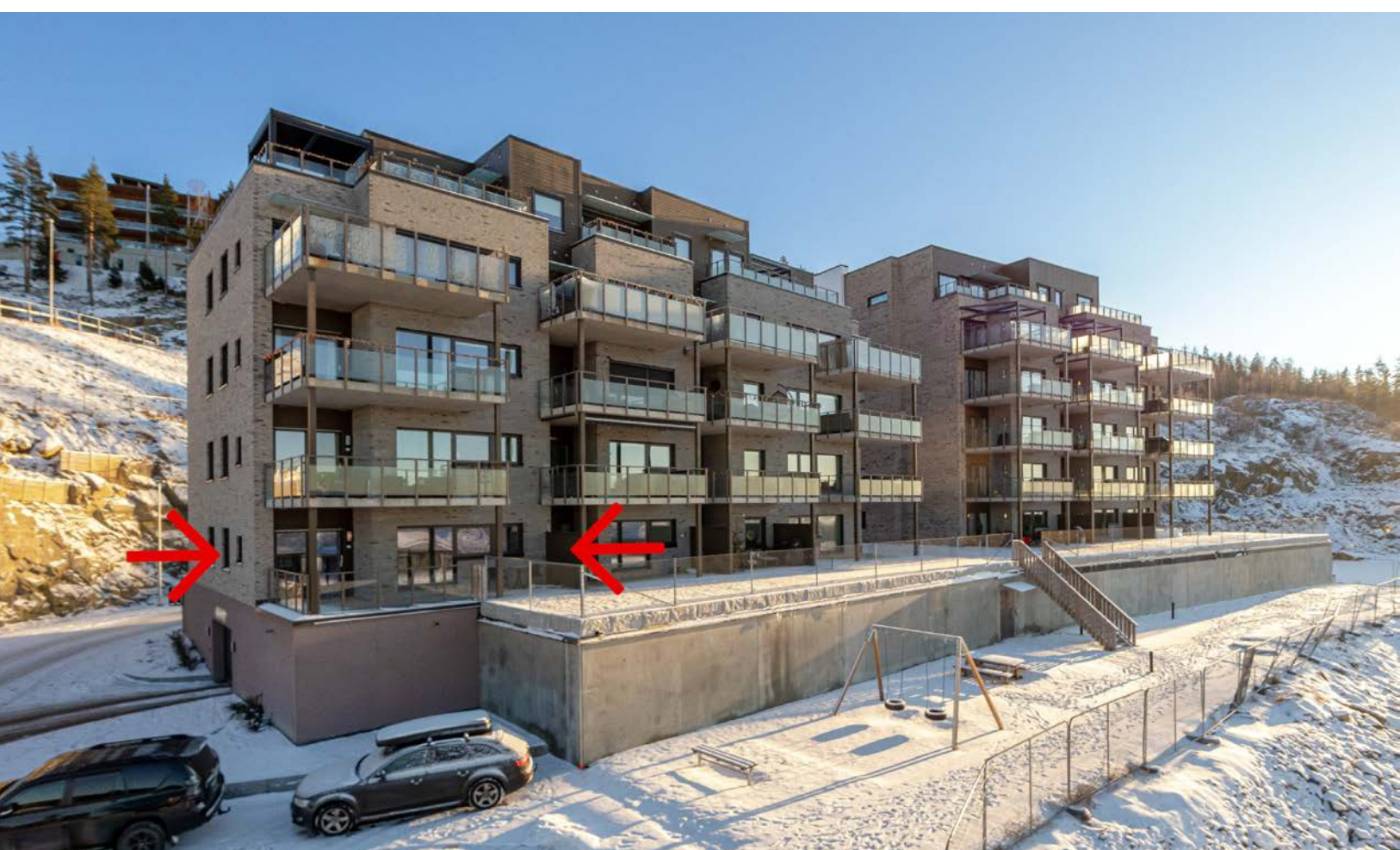


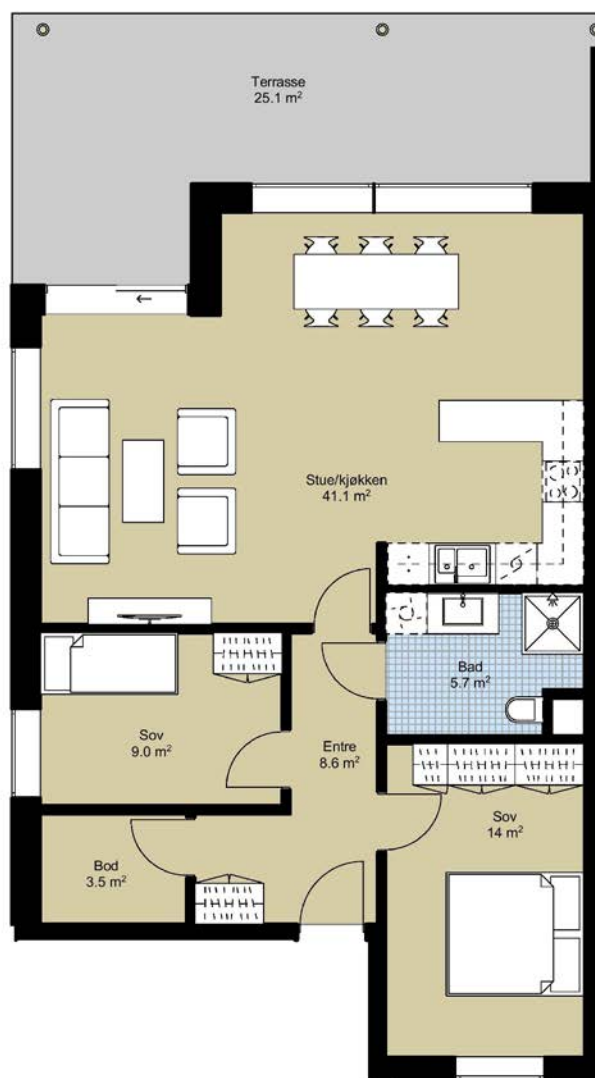












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Trevaligia 1

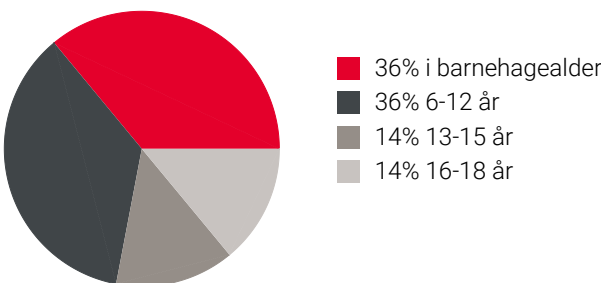
Offentlig transport

🚶 Klokkerud Linje 480, 490	8 min 🚶 0.6 km
🚶 Svingen stasjon Linje R14	4 min 🚶 2.7 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

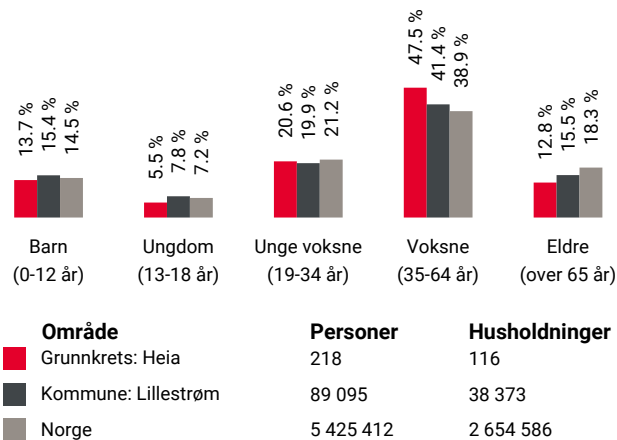
Skoler

Riddersand skole (1-7 kl.) 385 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	25 min 🚶 2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 🚶 10.7 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 🚶 11 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	27 min 🚶 1.8 km
Østersund idrettsbarnehage (1-5 år) 144 barn	5 min 🚶 2.5 km
Fetsund barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 🚶 3.5 km

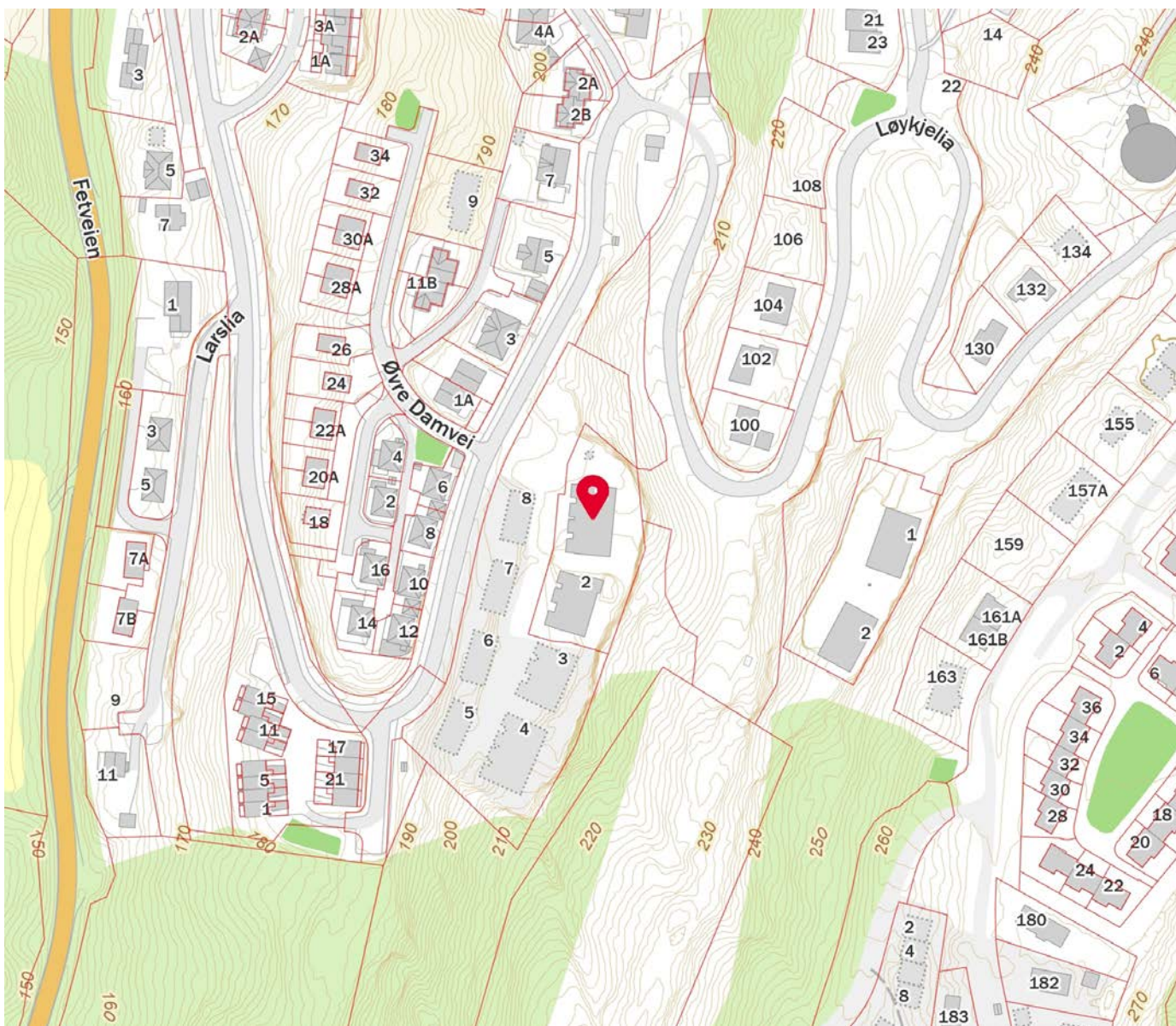
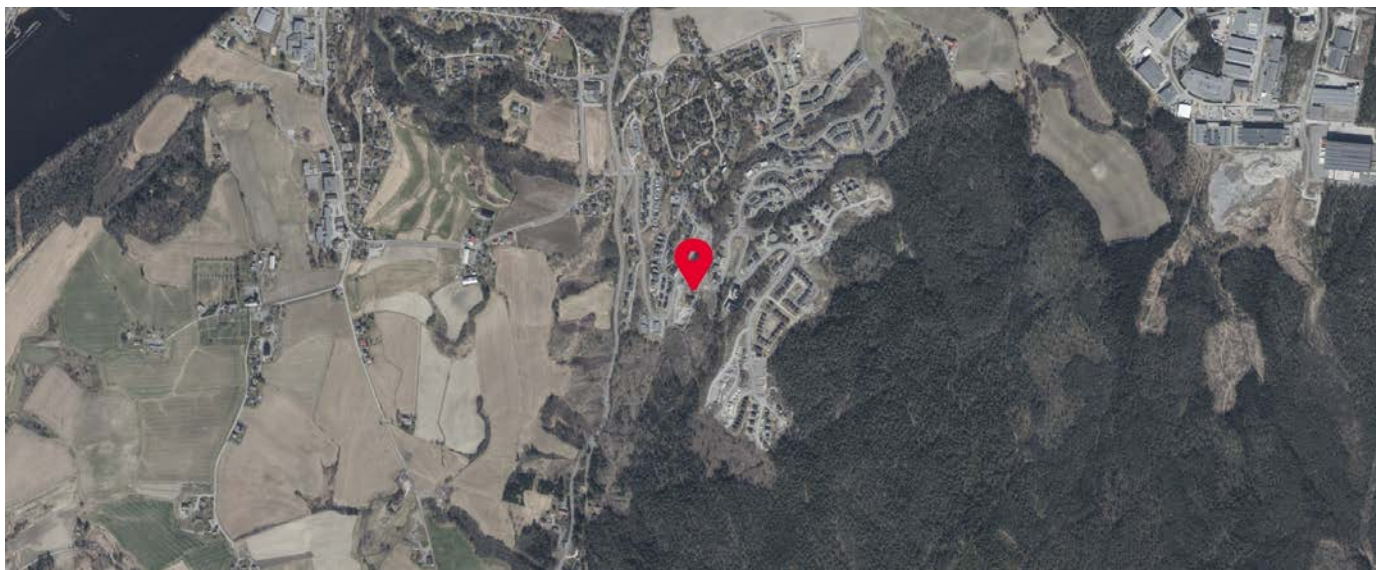
Dagligvare

Joker Løkenåsen Søndagsåpent	11 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Fetsund	5 min 🚶

Sport

⚽ Kringen lek og idrettsplass Ballspill	15 min 🚶 1.2 km
⚽ Riddersand Aktivitetshall, ballspill	19 min 🚶 1.5 km
🏊 Spenst Fetsund	4 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	13 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 05.04.24 Side 1 av 2



Løkenåsen Panorama Boligsameie	Vår ref.:	833/4
Trevaligia 1	Type:	Eierseksjonssameie
1900 FETSUND	Eiere:	LØKENÅSEN PANORAMA AS
Organisasjonsnr:	926 100 327	Seksjonsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 944

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd	389
	Felleskostnader	4 555

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Daniel Rosenberg
Adresse: Drammensveien 116
Postnr/-sted: 0273 OSLO
E-post: styret_panorama@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 4	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 439/109 - seksjon:4

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2765.9
------------------	------	-------------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 05.04.24 Side 2 av 2



Løkenåsen Panorama Boligsameie	Vår ref.:	833/4
Trevaligia 1	Type:	Eierseksjonssameie
1900 FETSUND	Eiere:	LØKENÅSEN PANORAMA AS

Organisasjonsnr: 926 100 327

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nye vedtekter vedtas på årsmøtet 2024, kontakt styreleder for informasjon

Annen informasjon:

alle som kjøper ny leilighet må innbetale 10 000,- i oppstartskapital.

ORDENSREGLER FOR LØKENÅSEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-20.00
- lørdag klokken 10.00-18.00
- søndag og helligdager skal det være stille og rolig hele døgnet

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer/garasje, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe, elbillader eller lignende.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. sameieslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Oslo og Viken Eiendomsdrift AS er engasjert med følgende tjenester; vaktmester, renhold, periodiske renholdstjenester, brøytetjenester, strøing, feiing, gartnertjenester, lekeplasskontroll mm.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, finnes ved butikker/sentere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis. Svalganger og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander da disse fungerer som rømningsveier. Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper, ganger og heiser.

Dersom man har behov for å ha en av utgangsdørene åpen må man skru av strømmen slik at dørpumpe ikke står og slår. Dette ødelegger pumpen. HUSK å sette kontakt inn/slå på bryter når man er ferdig. Påse at dør er låst.

Postkassestativ, ringetablå og nøkler – Navneskiltene skal være likt utformet. Beboerne har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Navneskilt kan bestilles på Posten. Navneendring på ringetablået utføres av styret. Det er strengt forbudt å klusse på glassplaten eller sette opp egne klistremerker på ringetablået.

Bestilling av ekstra nøkler må skje via styreleder for egen regning. Ta kontrakt pr epost. Det må fremkomme det fulle navnet på bestiller, leilighetsnavn og antall nøkler. Det er kun eier som får bestilt nøkler. Postkassenøkkel bestilles selv. Ved tap av nøkler er det den seksjonseieren som mister nøkkelen som er økonomisk ansvarlig for eventuelt bytte av låssystem.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som disponerer garasjeplass tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering ved svalgang, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Borttauing på nevnte plasser kan iverksettes ved gjentatte feilparkeringer. Kjøretøy kan da hentes hos Nilsen Bilberging, tlf: 992 13 151.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr (hund/katt) i sameiet med inntil 2 pr leilighet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er også et krav at dyrene ikke slippes fritt/løse i fellesarealene i sameiet. **Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten.**

7. Andre bestemmelser

- Regler om parkering/garasjer – garasjeanlegget har egne vedtekter. Dersom eier ønsker å installere elbillader skal bestilling sendes til MER (tidligere Grønn kontakt), se vedlagte skjema. MER kontakter da elektriker for installering.
- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill / gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Installasjoner, viser til vedtektene punkt 3.4 og 3.5.
Styrets forhåndsgodkjenning må innhentes før man gjør endringer.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Viser ellers til boligsameiets vedtekter

VEDTEKTER

For

LØKENÅSEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

org. nr. 926100327

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 26.10.2020
Sist endret på ordinært årsmøte 26.04.2021.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Sameiet består av 86 boligseksjoner, fordelt på 4 boligblokker og 4 firemannsboliger, og en næringsseksjon (N87) (parkeringskjeller). Innflyttingen vil skje trinnvis. Sameiet har gnr 439 og bnr 109 i Lillestrøm Kommune.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 120, organiseres som en næringsseksjon med 1/120 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hver boligblokk og ned i parkeringskjeller, firemannsboligene har direkte adkomst. Garasjeanlegget bygges ut trinnvis i takt med boligene på bakkeplan, kjøpere må derfor påregne noen midlertidige løsninger bl.a ifht bod og muligens parkering.

Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Usolgte plasser vil eies av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Disse kan utbygger selge eller leie ut.

Det etableres HC plasser i garasjeanlegget og HC-plass utenomhus, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det etableres gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeeksjon (vedlegg 1), hvor det kan velges eget styre. Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, og øvrige solavskjerming m.m.

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/- eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen

dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l. fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader garasje er pt satt til kr 150- 200,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.

(4) Kostnader til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer. Samt eventuelt styre til realsameiet (garasjen).

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3 årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Inntil alle byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

Vedlegg 1: Utkast til vedtekter for garasjesameiet

VEDTEKTER FOR LØKENÅSEN PANORAMA GARASJESAMEIE.
[Sist endret på årsmøte 26.04.2021]

§ 1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Løkenåsen Panorama garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 439, bnr. 109, snr. 87 i Lillestrøm kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder, sykkelparkering og tekniske rom under bakkenivå.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg, bodareal m.m med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Løkenåsen Panorama Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget.

Bak Løkenåsen Panorama Boligsameie og Løkenåsen Panorama garasjesameie («Prosjektet») står Løkenåsen Panorama AS («Utbygger»).

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 120 andeler i snr. 87. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv er fellesareal. Løkenåsen Panorama Boligsameie eier og disponerer videre x parkeringsplasser til gjesteparkering.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Løkenåsen Panorama Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Løkenåsen Panorama Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Tilsvarende bestemmelse gjelder for utleie av garasjeplass. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder er fellesareal og tildeles av utbygger.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasje plass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasje plass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Ved installering av elbillader skal selskap som er ansvarlig for oppbygging av infrastruktur for elbillader i det gjeldene bygget anvendes.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

§ 6

Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkellåpner

Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Løkenåsen Panorama Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de

samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer garasje plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Løkenåsen Panorama Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8

Styret

Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. Styret i Løkenåsen Panorama Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Løkenåsen Panorama Boligsameie. De første tre årene etter at Løkenåsen Panorama Boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Sameiet følger vedtektene i Løkenåsen Panorama Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

5182 Løkenåsen Panorama Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 27.04.2023

Sted: Kringen, Kringenveien 1, 1900 Fetsund
11 av 86 mulige stemmegivere var representert.
11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

"Representant fra Bori Lene Austnes velges til møteleder. Marianne Nordby signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 11

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 11

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 338 742 (mot budsjett 1 235 134)
Utgifter: 1 272 698 (mot budsjett 1 045 093)

Resultat: 66 896 (mot budsjett 190 041)

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak:
Høyere kostnader til energi og fyring
Kommunale avgifter
Forsikringer
Konsulenttjenester

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 11

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 11 stemmer

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr 60 000

Totalt antall stemmer: 11

Sak 5: Husordensregler

Styret har utarbeidet husordensregler som ønskes vedtatt på møtet.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Husordensreglene vedtas

Totalt antall stemmer: 11

Sak 6: Elbillader

Styret har hentet inn tilbud fra MER.
Informasjon om dette er vedlagt.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Til informasjon

Totalt antall stemmer: 11

Sak 7: Personvalg

Styreleder (1 år)

Daniel Rosenberg Jr Valgt

Totalt antall stemmer: 11

Styremedlem (2 år) (2)

Bent Olav Ekeli 1. valg

Wenche Sveen 2. valg

Totalt antall stemmer: 11

Styremedlem (1 år)

Per Sørensen Valgt

Totalt antall stemmer: 11

Varamedlem (1 år)

Arild Bye Valgt

Totalt antall stemmer: 11

Valgkomitè (2)

Gerd Vivian Bråten Katralen 1. valg

Knut Henry Katralen 2. valg

Totalt antall stemmer: 11

Ordinært årsmøte 27.04.2023 protokoll.pdf

Navn

Austnes, Lene-Katrin

Dato

2023-04-28

Navn

Nordby, Inger Marianne

Dato

2023-04-28

Identifikasjon

 Austnes, Lene-Katrin

Identifikasjon

 Nordby, Inger Marianne



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

Innkalling til ordinært årsmøte 27.04.2023 for 5182 Løkenåsen Panorama Boligsameie.

Møtested: Kringen, Kringenveien 1, 1900 Fetsund
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 via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Husordensregler
- Sak 6: Elbillader
- Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Representant fra Bori Lene Austnes velges til møteleder. Marianne Nordby signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 338 742 (mot budsjett 1 235 134)

Utgifter: 1 272 698 (mot budsjett 1 045 093)

Resultat: 66 896 (mot budsjett 190 041)

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes i hovedsak:

Høyere kostnader til energi og fyring

Kommunale avgifter

Forsikringer

Konsulenttjenester

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr 60 000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Husordensregler

Styret har utarbeidet husordensregler som ønskes vedtatt på møtet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Husordensreglene vedtas

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Elbillader

Styret har hentet inn tilbud fra MER.
Informasjon om dette er vedlagt.

Alternativ 1

Til informasjon

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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

- Per Sørensen
- Bent Olav Ekeli

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Kandidater til **Valgkomitè**:

Løkenåsen Panorama Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Marianne Nordby	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Bent Olav Ekeli	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Per Sørensen	(valgt for 2 år i 2021)

SELSKAPSINFORMASJON

Løkenåsen Panorama Boligsameie ble stiftet 26.10.2020 og har organisasjonsnummer 926100327.

Sameiet består av 37 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger, med adresse Trevaligia 1 – 2. Viser til ekstraordinært årsmøte ifht fradeling og reseksjonering.

Eiendommen har gnr 439, bnr 109 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettbehandling
- Vurdert om det var nødvendig med regulering av felleskostnader i 2023
- Oppfølging opp mot BORI og åpne poster felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS plan (Helse, miljø og sikkerhet)
- Løpende vedlikehold, tett oppfølging av inngåtte serviceavtaler

Av andre større saker kan nevnes:

- Innhentet pristilbud på vaktmesterselskap og byttet selskap
- Overtakelse av fellesareal i bygg 2
- Inngåelse av nye serviceavtaler for bygg 2
- Gjennomgang av gjenstående punkter fra 1-års befaring bygg 1
- Tett kontakt med utbygger/ny utbygger ifbm fradeling/reseksjonering
- Ekstraordinært årsmøte
- Tilstede ved service av ventilasjon, bytte av filter.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 13.04.2023.

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2022

Løkenåsen Panorama Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 236 365	807 192	1 235 134	1 781 336
Annen driftsinntekt	2	102 377	25 178	0	80 000
Sum driftsinntekter		1 338 742	832 370	1 235 134	1 861 336
Kostnader					
Lønnskostnad	3	41 076	41 076	41 100	65 100
Konsulentttjenester	4	52 135	33 949	36 100	66 205
Rep og vedlikehold	5	122 086	45 186	167 000	222 000
Forsikringer		82 711	53 395	58 700	115 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		214 818	148 608	168 500	168 500
Energi og fyring	6	446 437	341 531	286 000	420 000
Kabel-TV og telefoni		87 605	63 485	89 693	155 001
Driftskostnader	7	215 282	170 950	179 000	264 000
Andre driftskostnader	8	10 547	9 126	19 000	23 001
Sum driftskostnader		1 272 698	907 305	1 045 093	1 498 807
Driftsresultat før finansposter		66 044	-74 935	190 041	362 529
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 146	992	0	0
Finanskostnad		293	0	0	0
Sum finansposter		852	992	0	0
Årsresultat		66 896	-73 943	190 041	362 529
Overført til annen egenkapital	9	66 896	-73 943	0	0
Sum disponering		66 896	-73 943	0	0

Balanse 31.12.2022

Løkenåsen Panorama Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		66 945	91 256
Kundefordringer		44 976	16 800
Andre fordringer		6 946	4 832
Sum fordringer		118 867	112 888
Bankinnskudd, kasse o.l.		252 557	136 989
Sum omløpsmidler		371 424	249 877
SUM EIENDELER		371 424	249 877

Balanse 31.12.2022

Løkenåsen Panorama Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	187 770	120 873
Sum egenkapital		187 770	120 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 163	64 348
Annen kortsiktig gjeld	10	95 492	64 655
Sum kortsiktig gjeld		183 654	129 004
Sum gjeld		183 654	129 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		371 424	249 877

Løkenåsen Panorama Boligsameie

Inger Marianne Nordby
Styrets leder

Bent Olav Ekeli
Styremedlem

Per Sørensen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	0	0	0	6 000
Generelle felleskostnader	1 148 172	743 904	1 146 941	1 620 336
Kabel-TV/Bredbånd	88 193	63 288	88 193	155 000
Sum felleskostnader	1 236 365	807 192	1 235 134	1 781 336

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	102 377	25 178	0	80 000
Sum andre driftsinntekter	102 377	25 178	0	80 000

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	36 000	36 000	36 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 100	5 100
Sum lønnskostnader	41 076	41 076	41 100	65 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	7 000	6 100
Forretningsførsel	35 941	28 255	29 100	59 105
Revisjon	5 694	5 694	0	0
Teknisk bistand	10 500	0	0	0
Vedlikeholdsplan	0	0	0	1 000
Sum konsulenttenester	52 135	33 949	36 100	66 205

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	48 355	8 614	26 000	75 000
Bygninger	0	5 313	10 000	10 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	8 952	0	10 000	10 000
Garasjer	0	0	20 000	20 000
Heis	40 043	14 604	40 000	33 000
Utvendig anlegg	1 894	0	10 000	10 000
Ventilasjon	22 842	16 655	31 000	44 000
VVS	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	122 086	45 186	167 000	222 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	4 380	0	6 000	6 000
Strøm	442 057	341 531	280 000	414 000
Sum energi og fyring	446 437	341 531	286 000	420 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feieing	3 313	21 979	0	0
Renhold	2 611	16 187	0	16 000
Vaktmester	209 359	132 784	179 000	248 000
Sum driftskostnader	215 282	170 950	179 000	264 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	0	0	5 000	5 000
Nøkler, låser, skilt	4 547	5 146	2 000	4 000
Sum driftsmateriale	4 547	5 146	7 000	9 000
Generalforsamling	0	1 098	5 000	5 000
Rekvisita	0	0	3 000	3 000
Sum kontorkostnader	0	1 098	10 000	8 001
Bank og kortgebyrer	6 000	2 883	2 000	6 000
Sum andre kontorkostnader	6 000	2 883	2 000	6 000
Sum andre driftskostnader	10 547	9 126	19 000	23 001

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	120 873	194 816
Tilført til/fra EK fra årets resultat	66 896	-73 943
Sum opptjent egenkapital 31.12	187 770	120 873
Annen egenkapital 31.12	187 770	120 873
Sum egenkapital 31.12	187 770	120 873

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	95 492	50 985
Uopptjent inntekt	0	13 670
Sum annen kortsiktig gjeld	95 492	64 655

Note 11 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	120 873	194 816
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	66 896	-73 943
B. Årets endring i arbeidskapital	66 896	-73 943
C. Arbeidskapital 31.12	187 770	120 873
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	371 424	249 877
- Kortsiktig gjeld	183 654	129 004
= Arbeidskapital 31.12	187 770	120 873

5182 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn

Sørensen, Per

Dato

2023-03-24

Identifikasjon

 Sørensen, Per

Navn

Nordby, Inger Marianne

Dato

2023-03-24

Identifikasjon

 Nordby, Inger Marianne

Navn

Ekeli, Bent Olav

Dato

2023-03-16

Identifikasjon

 Ekeli, Bent Olav

Til årsmøtet i Løkenåsen Panorama Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkenåsen Panorama Boligsameie som viser et overskudd på 66 896 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 28. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.03.2023 22.33.34

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ORDENSREGLER FOR LØKENÅSEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-20.00
- lørdag klokken 10.00-18.00
- søndag og helligdager skal det være stille og rolig hele døgnet

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger, utearealer/garasje, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, elbillader eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. sameieslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Oslo og Viken Eiendomsdrift AS er engasjert med følgende tjenester; vaktmester, renhold, periodiske renholdstjenester, brøytetjenester, strøing, feiing, gartnertjenester, lekeplasskontroll mm.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, finnes ved butikker/sentere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Det skal ikke slippes inn personer en ikke kjenner, uansett hvilken grunn som oppgis. Svalganger og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander da disse fungerer som rømningsveier. Foresatte må påse at barna ikke oppholder seg i og leker i trapper, ganger og heiser.

Dersom man har behov for å ha en av utgangsdørene åpen må man skru av strømmen slik at dørpumpe ikke står og slår. Dette ødelegger pumpen. HUSK å sette kontakt inn/slå på bryter når man er ferdig. Påse at dør er låst.

Postkassestativ, ringetablå og nøkler – Navneskiltene skal være likt utformet. Beboerne har ansvar for at postkassen er korrekt merket. Navneskilt kan bestilles på Posten. Navneendring på ringetablået utføres av styret. Det er strengt forbudt å klusse på glassplaten eller sette opp egne klistremerker på ringetablået.

Bestilling av ekstra nøkler må skje via styreleder for egen regning. Ta kontrakt pr epost. Det må fremkomme det fulle navnet på bestiller, leilighetsnavn og antall nøkler. Det er kun eier som får bestilt nøkler. Postkassenøkkel bestilles selv. Ved tap av nøkler er det den andelseieren som mister nøkkelen som er økonomisk ansvarlig for eventuelt bytte av låssystem.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som disponerer garasjeplass tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering ved svalgang, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Borttauing på nevnte plasser kan iverksettes ved gjentatte feilparkeringer. Kjøretøy kan da hentes hos Nilsen Bilberging, tlf: 992 13 151.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr (hund/katt) i sameiet med inntil 2 pr leilighet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på samleiets område. Det er også et krav at dyrene ikke slippes fritt/løse i fellesarealene i sameiet. **Det er ikke under noen omstendigheter lov til å holde reptiler eller andre dyr som ikke er lovlig i Norge i leiligheten.**

7. Andre bestemmelser

- Regler om parkering/garasjer – garasjeanlegget har egne vedtekter. Dersom eier ønsker å installere elbillader skal bestilling sendes til MER (tidligere Grønn kontakt), se vedlagte skjema. MER kontakter da elektriker for installering.
- Grilling
Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill / gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Installasjoner, viser til vedtektene punkt 3.4 og 3.5.
Styrets forhåndsgodkjenning må innhentes før man gjør endringer.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Viser ellers til boligsameiets vedtekter

Vestel Elbil-lader EVC04 AC22



VESTEL

Frontmatet hjemmelader med display, integrert RFID-leser og integrert jordfeilbeskyttelse

- Maks ladeeffekt: 1-fas: 7,4 kW – 230 V / 3-fas: 22 kW – 400 V
- Ladekontakt: Type 2 (IEC 62196 Type 2 EU) med uttak i front av ladeboks
- 4,32" TFT LCD-Display
- Integrert jordfeilbeskyttelse
- Integrert RFID-leser
- Dimensjon: 460 x 315 x 135 mm
- Vekt: 4,8 kg
- Driftstemperatur: – 35 til + 55 °C

Schneider Evlink Smart Wallbox Elbil-lader EVB1A22P2RI



Sidematet hjemmelader med integrert RFID-leser og statusindikator.

- Maks ladeeffekt: 1-fas: 7,4 kW – 230 V / 3-fas: 22 kW – 400 V
- Ladekontakt: Type 2 med uttak på høyre side av ladeboks
- Integrert RFID-leser
- Jordfeilbeskyttelse monteres i tillegg
- Flerfarget LED-statusindikator
- Dimensjon: 480 x 331 x 170 mm
- Vekt: 6,2 kg
- Driftstemperatur: – 30 til + 50 °C

Utstedt: 17.02.2023

Bestillingsskjema for Smartlader fra Mer

Løkenåsen Panorama BT1 har inngått avtale med Mer for leveranse av ladeboks der du parkerer hjemme. Med Smartlader fra Mer får du tilgang til et ladeanlegg som er enkelt i bruk og som sikrer betydelig raskere lading sammenliknet med vanlig stikkontakt.

Pris – Kr 21,900,-

Pris gyldig tom 31.12.2023

Ja takk, jeg ønsker å bestille følgende fra Mer

Smartlader kr 21,900,- (inkl montering og mva.)	Driftstjenester kr 39,- (månedlig kostnad pr ladepunkt inkl mva.) *
- Veggmontert ladeboks med Type 2 - Effektområde opptil 22kW 5 års garanti	- Fakturering basert på eget forbruk - Full oversikt på forbruk og faktura på Min Side - Minimum 15% volumrabatt i Mer sitt hurtigladenettverk** 24/7 teknisk support *Strømforbruk tilkommer **Gjelder kun på Mer sine offentlig tilgjengelige hurtigladestasjoner

☐ Kryss av dersom ladeboksen ikke skal aktiveres ved montering (ingen mnd kostnad tilkommer før aktivering).

Ved å signere bestillingen, aksepteres også Mer sine [generelle vilkår](#) og [særskilte vilkår](#).

☐ Jeg aksepterer å motta nyhetsbrev med relevant informasjon et par ganger i måneden.

Navn:*	
Fakturaadresse:	Postnummer:
Epost adresse:*	
Telefon:*	P-plass nr:*
Dato:*	Signatur kunde:*

Hvis du allerede har en kundeprofil hos Mer, trenger du kun fylle ut feltene merket med *.
(Du kan selv opprette din brukerprofil her: [Bli ladekunde](#))

Signert bestilling sendes på e-post til order.no@mer.eco

Utstedt: 17.02.2023

Bestillingsskjema for Smartlader fra Mer

Løkenåsen Panorama BT2 har inngått avtale med Mer for leveranse av ladeboks der du parkerer hjemme. Med Smartlader fra Mer får du tilgang til et ladeanlegg som er enkelt i bruk og som sikrer betydelig raskere lading sammenliknet med vanlig stikkontakt.

Pris – Kr 23,290,-

Pris gyldig tom 31.12.2023

Ja takk, jeg ønsker å bestille følgende fra Mer

Smartlader kr 23,290,- (inkl montering og mva.)	Driftstjenester kr 39,- (månedlig kostnad pr ladepunkt inkl mva.) *
- Veggmontert ladeboks med Type 2 - Effektområde opptil 22kW 5 års garanti	- Fakturering basert på eget forbruk - Full oversikt på forbruk og faktura på Min Side - Minimum 15% volumrabatt i Mer sitt hurtigladenettverk** 24/7 teknisk support *Strømforbruk tilkommer **Gjelder kun på Mer sine offentlig tilgjengelige hurtigladestasjoner

☐ Kryss av dersom ladeboksen ikke skal aktiveres ved montering (ingen mnd kostnad tilkommer før aktivering).

Ved å signere bestillingen, aksepteres også Mer sine [generelle vilkår](#) og [særskilte vilkår](#).

☐ Jeg aksepterer å motta nyhetsbrev med relevant informasjon et par ganger i måneden.

Navn:*	
Fakturaadresse:	Postnummer:
Epost adresse:*	
Telefon:*	P-plass nr:*
Dato:*	Signatur kunde:*

Hvis du allerede har en kundeprofil hos Mer, trenger du kun fylle ut feltene merket med *.
(Du kan selv opprette din brukerprofil her: [Bli ladekunde](#))

Signert bestilling sendes på e-post til order.no@mer.eco



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trevaligia 1
1900 FETSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss**Oppdragsnummer:** 1106240086**Telefon:** 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

23.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre