

Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

GAMLEVEIEN 85 B

PRISANTYDNING
2 785 500,-

LØRENSKOG HAGEBY 2: Lekker 4(5)-roms - Balkong - Garasje* -
Heis - Arealeffektiv planløsning - Barnevennlig - Må sees!

BRA-I
87 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Gamleveien 85 B H0201! En lekker og arealeffektiv 4-roms leilighet fra 2024 i Lørenskog Hageby 2, med heis, balkong og garasjeplass.

Dette er en moderne og gjennomgående leilighet med en åpen og sosial planløsning. Det praktiske kjøkkenet har en stor kjøkkenøy med laminatbenkeplate, god skapplass og integrerte hvitevarer, og blir et naturlig samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med god plass til sittegruppe og grill. Leiligheten ligger i et barnevennlig og rolig område med pent opparbeidede fellesområder som inkluderer lekeplasser og sittegrupper. Her bor du med umiddelbar nærhet til Triaden storsenter, busstoppet «Triaden» kun ett minutt unna, og marka med flotte tur- og skimuligheter rett i nærheten.

Høydepunkter:

- Nyere leilighet oppført i 2024 i Lørenskog Hageby 2
- Fleksibel planløsning med mulighet for et fjerde soverom
- Gjennomgående én-stavs eikeparkett og takhøyde på 2,5 meter
- Delikat, flislagt bad med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Balansert ventilasjon og fjernvarme gir et energieffektivt hjem (energiklasse B)
- Heisadkomst direkte til etasjen
- Felles garasjeanlegg under bygget
- Sportsbod i kjeller på ca. 5 m² for ekstra lagring
- Tilgang til en flott, felles takterrasse med sittegrupper
- Kort vei inn til Oslo sentrum
- *Mulighet for garasje - Se salgsoppgave tekst!

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Primærrom (P-ROM)	87 m²
Bruksareal (BRA)	92 m²
BRA-I	87 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	1525 m²
Antall rom	5
Antall soverom	4
Etasje	2
Byggeår	2023
Energimerking	B - Green

ØKONOMI

Prisantydning	kr 2 785 500,-
Andel fellesgjeld	kr 3 213 000,-
Andel fellesformue	kr 2 745,-
Felleskostnader/mnd	kr 18 009,-
Primær formuesverdi	kr 1 622 125,-
Sekundær formuesverdi	kr 6 488 500,-

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	kr 9 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

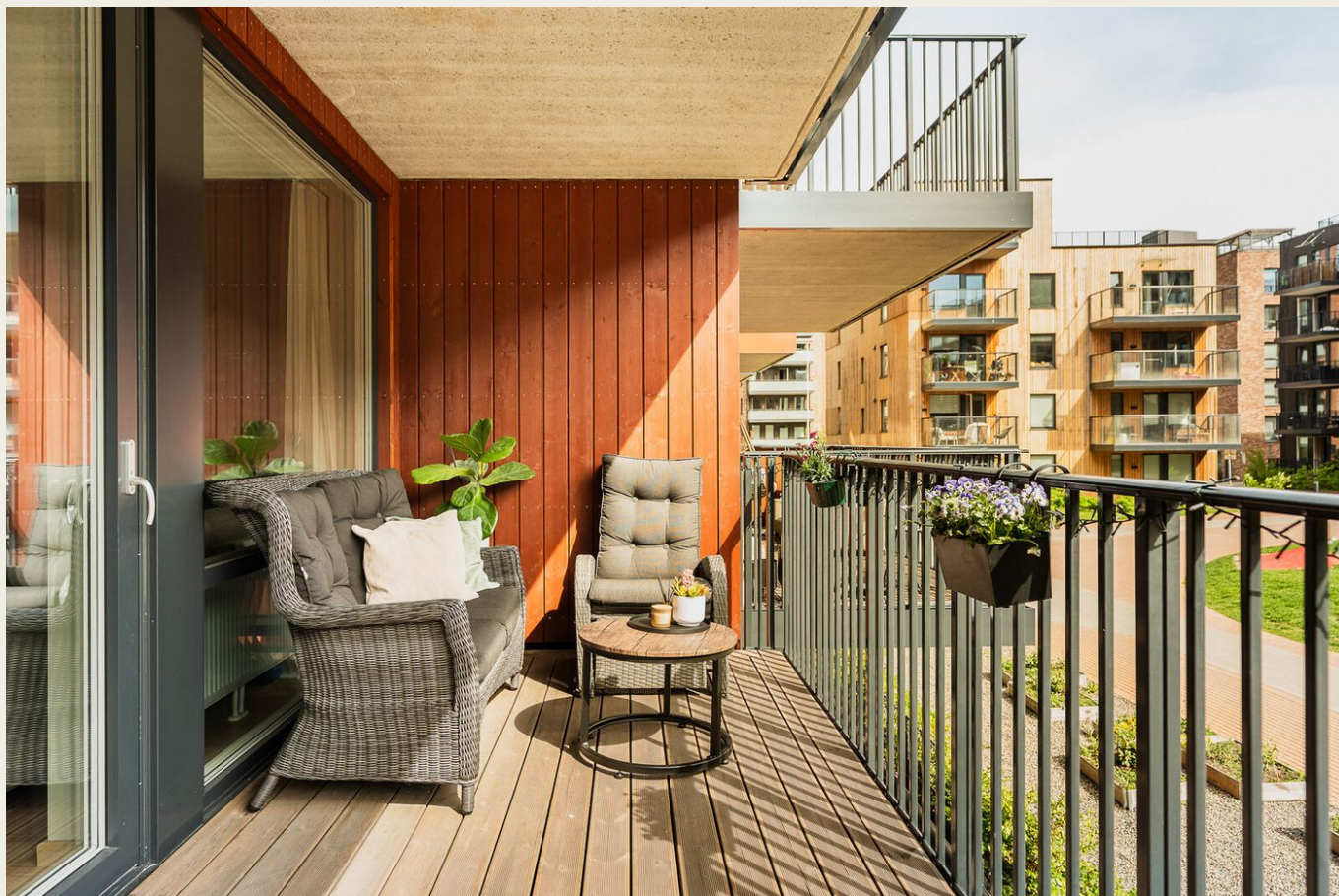
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

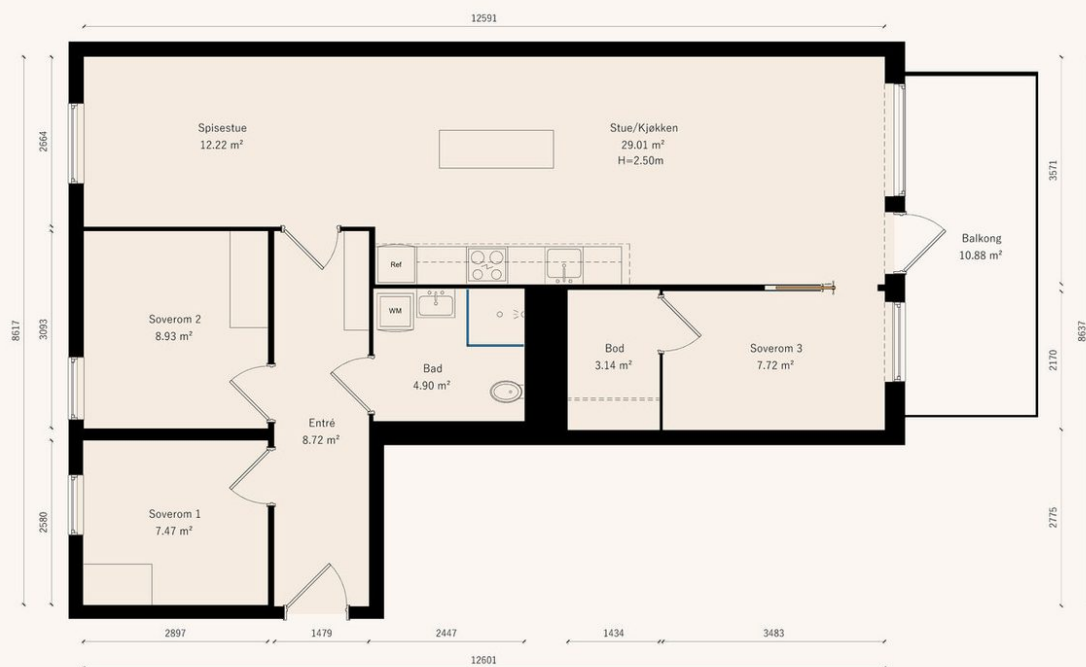
For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Les mer om
arealberegningen



Gamleveien 85B

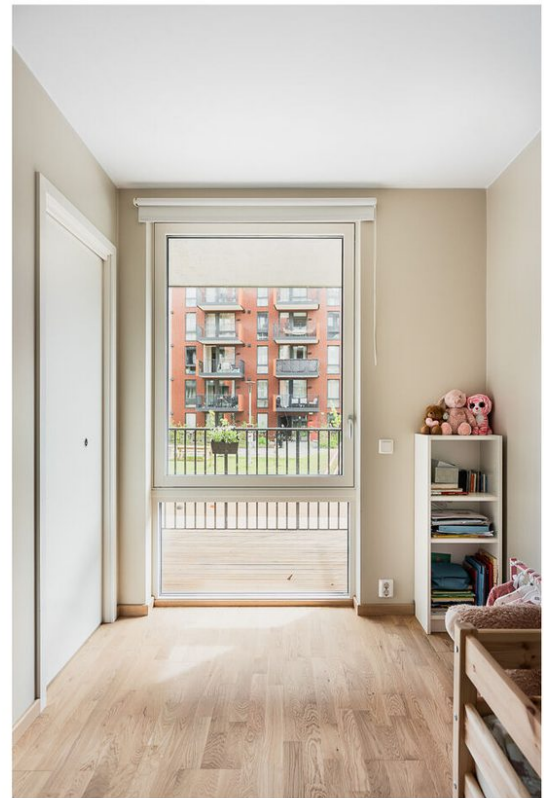
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

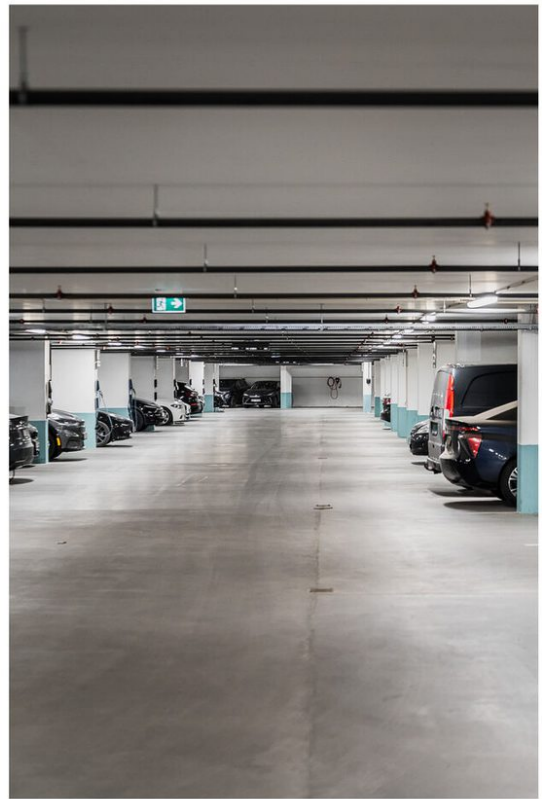
















BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Lørenskog Hageby på Finstadjordet, et moderne og gjennomtenkt boligområde. Her kombineres umiddelbar nærhet til servicetilbud med store, grønne gårdsrom utformet for rekreasjon og lek. Fra stuedøren er veien kort til alt en aktiv hverdag krever, fra shopping på Triaden til et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Samtidig gir den enkle tilgangen til Østmarka rike muligheter for naturopplevelser gjennom hele året. Med et velutbygd nettverk av gang- og sykkelveier, samt effektiv kollektivtransport, er både lokale gjøremål og reiser mot Oslo eller Lillestrøm ukompliserte.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager i gangavstand, noe som forenkler logistikken i hverdagen. Det er etablert trygge gang- og sykkelveier til de fleste institusjonene.

BARNEHAGER

- Benterud barnehage (1-5 år): ca. 0,3 km / 4 min gange
- Berger barnehage (1-6 år): ca. 0,4 km / 5 min gange
- Drømmehagen/Vallerud musikkbarnehage: ca. 0,6 km / 8 min gange

BARNESKOLER (1.-7. KLASSE)

- Benterud skole: ca. 0,3 km / 3 min gange
- Rasta skole: ca. 1 km / 13 min gange
- Åsen skole: ca. 1,1 km / 15 min gange

UNGDOMSSKOLER (8.-10. KLASSE)

- Løkenåsen skole: ca. 1 km / 12 min gange
- Kjenn skole: ca. 1,8 km / 21 min gange

VIDEREGÅENDE SKOLER

- Mailand videregående skole: ca. 1,7 km
- Lørenskog videregående skole: ca. 3,5 km

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Beliggenheten gir enkel tilgang til et solid kollektivtilbud som dekker både lokale og regionale reisebehov. Bussholdeplassen Triaden ligger kun et par minutters gange unna i Gamleveien, og er et knutepunkt for flere linjer.

- Buss: Fra holdeplassen Triaden (ca. 0,1 km) går linjene 110, 110E, 310, 315 og 316. Disse gir hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal, Lillestrøm og Grorud.
- Tog: Nærmeste togstasjon er Hanaborg stasjon (ca. 3,7 km), som betjenes av linje L1 (Spikkestad – Asker – Oslo S – Lillestrøm). Reisetiden med tog fra Lørenskog stasjon til Oslo S er rundt 20 minutter.
- Flyplass: Oslo Lufthavn Gardermoen er omtrent 30 minutter unna med bil.

For bilister er det kort vei til hovedveinettet, med enkel tilknytning til E6 og RV22 for effektiv transport mot Oslo, Lillestrøm og andre sentrale områder.

FASILITETER OG SHOPPING

Dagligvarehandel og shopping er usedvanlig lettvinnt med Thon Senter Triaden som nærmeste nabo. Her finnes alt man trenger av butikker og tjenester, kun en kort spasertur fra leiligheten. I tillegg ligger Metro Senter også innen rekkevidde.

- Dagligvare: Rema 1000 Løkenhagen (ca. 0,3 km) med Post i Butikk og Kiwi Skårersletta ligger begge innenfor noen få minutters gange. Flere andre dagligvarebutikker finnes også på Triaden.
- Shopping: Thon Senter Triaden (Lørenskog Storsenter) er et komplett kjøpesenter med over 80 butikker, inkludert klesbutikker, apotek, vinmonopol og en rekke serveringssteder. Metro Senter på den andre siden av kommunen har over 100 butikker og et bredt utvalg av tjenester, inkludert Lucky Bowl.
- Praktiske tjenester: I tillegg til butikker, finner man apotek, lege, tannlege og andre servicetilbud i og rundt de lokale kjøpesentrene.

AKTIVITETER OG FRITID

Lørenskog er en kommune som satser på aktivitet og friluftsliv, og fra Gamleveien er mulighetene mange. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og inviterer til turer, sykling og skigåing i et vidstrakt nettverk av stier og løyper. For de som foretrekker organiserte aktiviteter, finnes det et bredt spekter av tilbud.

- Utendørsaktiviteter: Østmarka byr på uendelige turmuligheter. Populære turmål er Mønevann og Losby, hvor man kan bade, fiske eller leie kano på Losby Besøksgård. Rådhusparken har sandvolleyballbaner og frisbeegolf, og ved Langvannet er det en populær badeplass. Sørlihavna aktivitetspark er et flott anlegg med blant annet styrketreningsapparater, sandvolleyball, BMX-bane og gapahuk.
- Innendørsaktiviteter: SNØ, verdens eneste helårsarena for snøopplevelser, ligger en kort kjøretur unna. Her kan man stå på alpint, snowboard og langrenn, eller prøve isklatring. For trening innendørs finnes SATS på Triaden og Sporty 60+ like ved. Triaden sportssenter har squashbaner.
- Golf: Losby Gods huser en anerkjent 18-hulls golfbane, ansett som en av Norges beste.
- Utstyrssentral: BUA Lørenskog tilbyr gratis utlån av sports- og friluftsutstyr, som gjør det enkelt å prøve nye aktiviteter.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Finstadjordet og Lørenskog sentrum byr på et variert utvalg av sosiale møteplasser, fra kafeer og restauranter til et rikt kulturliv. Lørenskog Hus er det kulturelle hjertet i kommunen og ligger i gangavstand.

- Kultur: Lørenskog Hus samler kino, bibliotek, scene, galleri og kulturskole under ett tak. Her arrangeres konserter, teaterforestillinger, utstillinger og et eget barneprogram kalt "Mylder". For historieinteresserte er Lørenskog kirke fra middelalderen og Lørenskog Bygdemuseum verdt et besøk.
- Spisesteder og kafeer: Området har et bredt utvalg. På Triaden finner du blant annet Sabrura Sticks & Sushi med sin populære buffet. I Lørenskog Hus ligger Restaurant Buen, kjent for sitt asiatiske kjøkken. Cinnamon Café & Bar på Finstadjordet er en lokal favoritt for kaffe, lunsj og sosiale arrangementer. Ved SNØ finnes både PAASNØ Café og Gastropub, samt italienske Rifugio della Nonna på Thon Hotel Snø.
- Frivillighet: Lørenskog Frivilligsentral er et knutepunkt for lokalt engasjement og en fin arena for å bli kjent med nabolaget og delta i ulike aktiviteter.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Overflater:

Gulv: Én-stavs eikeparkett i entré/gang, innvendig bod og alle oppholdsrom.

Vegger: Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Himling: Pussede og malte Leca/betong himlinger med og uten V-fug. Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang. Himlingshøyde i stue/spisestue/kjøkken er ca. 2,5 meter.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter og stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i laminat. Integrert oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert avtrekksventilator tilkoblet direkte utsug via boligens ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Synlig lekkasjevarsler med stengeventiler i benkeskap. Kjøkkenøy. Gulv: Én-stavs eikeparkett. Vegger: Pussede og malte gipsplater. Himling: Pussede og malte Leca/betong himling, himlingshøyde ca. 2,5 meter.

Bad:

Dusjbad/wc fra byggeåret 2022/2023. Servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i glass. Åpent sluk i nedsenket gulv i dusjhjørnet med synlig vannlås, fiberdukmembran og klemringsfunksjon. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med punktavsug i himling og tilluft via luftespalte under dørbladet. Varme: Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap for vannbåren varme montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc. Gulv: Flislagt gulv med støpt betongdekke og tilstrekkelig fall mot sluk. Vegger: Flislagte vegger. Himling: Pussede og malte gipshimlinger, nedforet himling med innfelte LED-spotter.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Bygning generelt:

Leilighetsbygg oppført i 2023-2024. Bygningen er oppført med etasjeskillere i Leca/betongplank og stenderverksvegger. Innvendige vegger er stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater. Utvendige bygningsdeler som yttervegger er boligselskapets ansvar og er ikke vurdert.

Vinduer:

Malte vindusrammer og karmen i tre med 3-lags isolerglass fra 2023. Vinduene er vurdert til å være i funksjonell stand, med normal slitasje. Det ble ikke registrert punkterte glass ved befaring.

Dører:

Entrédøren er en brannklassifisert og lydisolert (EL30/DB40) dør med malte karmen og glatt dørblad med tittehull. Døren er vurdert til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Terrassedør:

Balkongdør med malte karmen og dørblad med 3-lags isolerglass fra 2023.

Balkonger / Terrasser:

Overbygd balkong på ca. 10,9 m² med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med rekkverk i stål og terrassebord av tre på dekket.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.06.2026:

Vannledninger:

Vannledninger består av skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fordelerskap er montert i himling på dusjbad/wc. Det er synlig lekkasjevarsler og stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er i plast. Rørene er vurdert til å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget med aggregat plassert i innvendig bod. Systemet har varmegjenvinning og fordeler oppvarmet friskluft via ventiler. Det er punktavsug på bad og avtrekksvifte over kokesone på kjøkken.

Varmtvannstank:

Varmtvann leveres fra felles anlegg i bygget. Varmtvannsbereder er ikke inspisert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Varme:

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme på dusjbad/wc. Anlegget er basert på fjernvarme. Fordelerskap er montert i vegg i innvendig bod/teknisk rom.

Elektrisk anlegg:

Skjult og åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg i innvendig bod/teknisk rom. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Borettslagsleilighet (i blokk)

INNHold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, dusjbad/wc og bod/teknisk rom

Balkong på 10,9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5,2 m² og én oppmerket biloppstillingsplass i felles parkeringsgarasje. Bygget har i tillegg felles takterrasse og opparbeidede fellesområder.

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Det er knyttet usikkerheter rundt om det faktisk medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Nåværende eier disponerer i dag en parkeringsplass (nr. 30157) som ble tildelt til dem av forrige selger. Det er ikke noe rettsvern og/eller dokumentasjon om støtter opp under at nåværende eier faktisk eier parkeringsplassen.

Utbygger opplyser muntlig til nåværende eier at det medfølger bruksrett til én oppmerket biloppstillingsplass (nr. 70) i felles parkeringsgarasje under bygget, med mulighet for montering av lader for elbil.

Selger tar forbehold om at det ikke medfølger parkeringsplass til leiligheten, men understreker at det vil være mulighet til å få kjøpe parkeringsplassen av selger for kr 200.000,- + omkostninger hvis det viser seg at selger faktisk eier en parkeringsplass.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning innenfor felt A, i Områderegulering Skårer syd (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014. Planen ble endret 09.05.2019.

I henhold til reguleringsbestemmelsene skal det i felt A etableres en allment tilgjengelig åpning i bebyggelsen for å sikre en diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. Hele eiendommen på 1 525 m² er i planen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende. Eiendommen ligger innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum (Skårer syd), som skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse og blandede formål. Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen ved eventuell motstrid.

Det er en pågående plansak i området: Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (saksnummer 2024004) er under utarbeidelse. Planen er registrert som planforslag og kan potensielt endre arealformålet for eiendommen når den vedtas.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

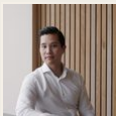
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Luan Bui

Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 465 02 526
luan@boaeiendom.no

Nabolagsprofil

Gamleveien 85B - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	1 min
Linje 110, 110E, 310, 315, 316	0.1 km
Hanaborg stasjon	9 min
Linje L1	3.7 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	16 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	3 min
547 elever, 21 klasser	0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.)	13 min
599 elever, 25 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	15 min
338 elever, 15 klasser	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	12 min
326 elever, 25 klasser	1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	21 min
564 elever, 40 klasser	1.8 km
Mailand videregående skole	20 min
900 elever	1.7 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	3.5 km

«Nærhet til marka, kjøpesenter og kollektivtrafikk»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

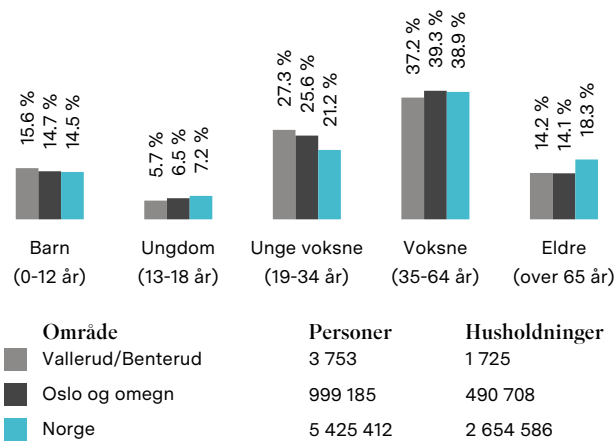
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Benterud barnehage (1-5 år)	4 min
70 barn	0.3 km
Berger barnehage (1-6 år)	5 min
114 barn	0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-...	8 min
36 barn	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Skårersletta	4 min
Rema 1000 Løkenhagen	4 min
Post i butikk	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



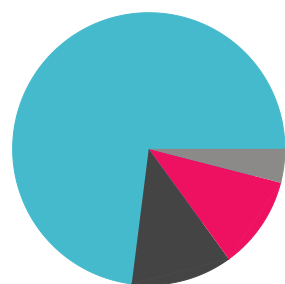
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Triaden sportssenter Squash	3 min	0.2 km
	Finstad balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
	Sporty 60+	2 min	
	SATS Triaden	3 min	

Boligmasse



4% enebolig
12% rekkehus
73% blokk
11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

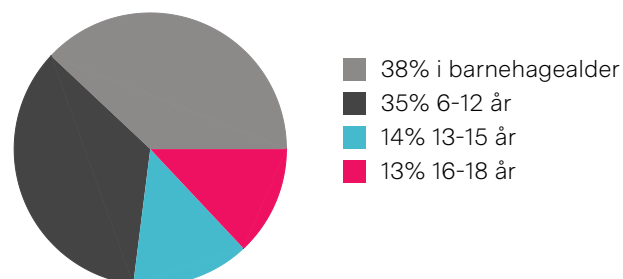
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	2 min
	Triaden Apotek	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

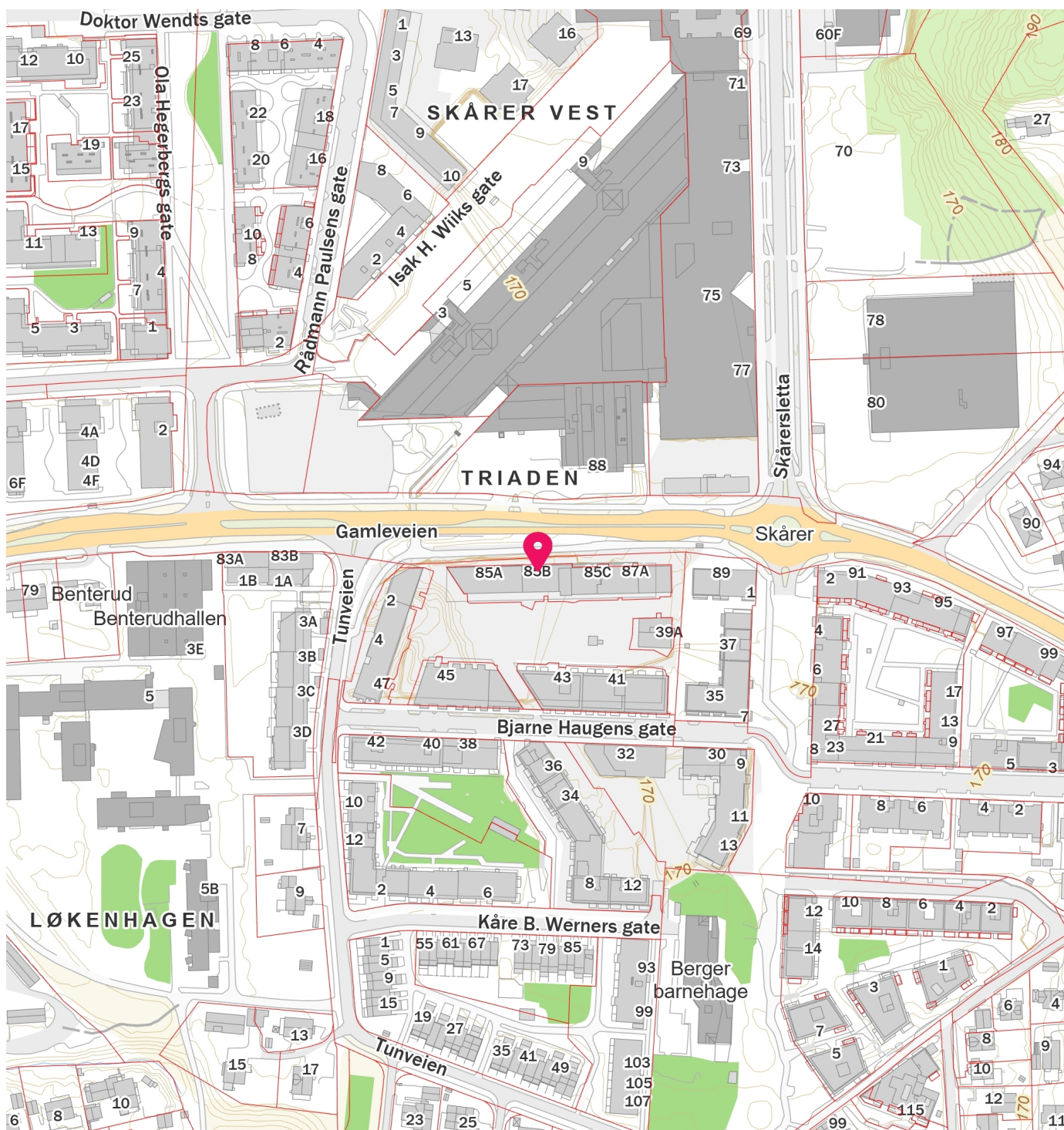
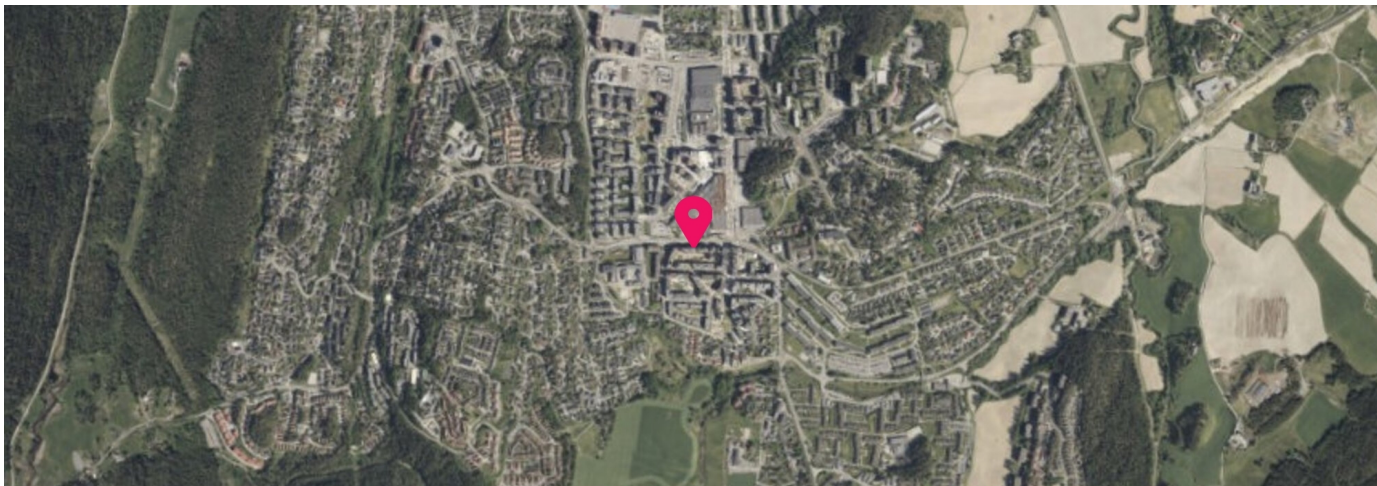


0% 47%

Vallerud/Benterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%




BEFART
12.05.2026

AKTIVERT
20.05.2026

REF
ldkrx

Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET
928261859/53

OPPDRAUGSGIVER

Ashkan Faramarzi
ashkan1921@hotmail.com
+47 459 18 734


Meglers verdivurdering
3 240 000

EKSKL FELLESGJELD

3 213 000
FELLESGJELD

6 453 000
TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet
Felleseie tomt 2 173 m2
Byggeår 2024
Soverom 4
Etasje 4
Fellesutgifter 18 008
Formue 10 680

AREAL

BRA-i	80 m2	TBA	11 m2
BRA-b	- m2	GUA	81 m2
BRA-e	5 m2	ALH	1 m2

EGENSKAPER

Balkong, heis, parkering og kjeller.

Energimerke

B


Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Kåre B. Werners Gate 4, 1475 Finstadjordet	18.02.2025	3 400 000	2 915 000	6 315 000	2022	95 m²
Bjarne Haugens Gate 38, 1475 Finstadjordet	17.06.2025	4 000 000	2 405 000	6 405 000	2021	88 m²
Bjarne Haugens Gate 10, 1475 Finstadjordet	11.05.2026	5 550 000	411	5 550 411	2018	84 m²

LØRENSKOG HAGEBY: 4(5)-roms gjennomgående leilighet m/ balkong vendt inn mot bakgård - Areal effektiv planløsning - Stort bad - Familievennlig - Garasjeplass*

Nybygd 4-roms andelsleilighet i veldrevet borettslag fra 2014 med gjennomgående høy standard og veletablerte fellesareal som omfatter bl.a takhager m.m.

Hjemmet befinner seg i gårdens 2. etg og består av entrè/hall, bad, 3 soverom, spisestue (med mulighet for ombygging til soverom) , åpen kjøkken løsning m/ øy og stue m/ utgang til balkong.
I tillegg medfølger det ideell andel av borettslagets fellesareal som omfatter bl.a pent opparbeidet utomhusplan med lekeplass, sykkelparkering, sykkelverksted, takhage og terrasser etc.

MEGLER

Luan Bui
luan@boaeiendom.no
+4746502526



Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

ESTIMERT UMLEIEVERDI, CA. KR 316.200,- BRUTTO PR. ÅR, INKL. ANDEL FELLESGJELD.

Forutsetning:

At garasjeplass medfølger eiendommen og at det ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst. Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Meglerns verddivurdering

GAMLEVEIEN 85 B

Boa

Rapport utført av BOA Eiendomsmedling Oslo Vest den 20.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglern: Luan Bui.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Gamleveien 85 B, 1475
FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt,
bygget i 2024

GNR 100 BNR 815 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS BENTERUD

Verdivurdert til

3 240 000

3 213 000 6 453 000 80 625
Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	11 m²	81 m²	1 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	18 008
Formue	10 680
Soverom	4
Etasje	4

- Balkong
- Heis
- Parkering
- Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjarne Haugens gate 38 88 m² 2021 3. etg 3 sov	17.06.2025	4 000 000	4 000 000	2 405 000	6 405 000	72 784
2 Bjarne Haugens gate 10 84 m² 2018 2. etg 3 sov	11.05.2026	5 690 000	5 550 000	411	5 550 411	66 076
3 Bjarne Haugens gate 34 96 m² 2023 4. etg 3 sov	13.06.2024	3 100 000	3 340 000	3 600 000	6 940 000	72 292
4 Bjarne Haugens gate 34 94 m² 2023 2. etg 3 sov	16.06.2023	-	3 400 000	3 195 660	6 595 660	70 167
5 Kåre B. Werners gate 2 96 m² 2021 4. etg 3 sov	21.01.2025	3 800 000	3 700 000	2 895 000	6 595 000	68 698
6 Kåre B. Werners gate 4 95 m² 2021 3. etg 3 sov	15.10.2024	3 510 000	3 510 000	2 965 000	6 475 000	68 158
7 Bjarne Haugens gate 32 99 m² 2023 5. etg 3 sov	09.04.2024	3 025 000	3 000 000	3 475 000	6 475 000	65 404

LØRENSKOG HAGEBY: 4(5)-roms gjennomgående leilighet m/ balkong vendt inn mot bakgård - Areal effektiv planløsning - Stort bad - Familievennlig - Garasjeplass*

Nybygd 4-roms andelsleilighet i veldrevet borettslag fra 2014 med gjennomgående høy standard og veletablerte fellesareal som omfatter bl.a takhager m.m.

Hjemmet befinner seg i gårdens 2. etg og består av entrè/hall, bad, 3 soverom, spisestue (med mulighet for ombygging til soverom) , åpen kjøkken løsning m/ øy og stue m/ utgang til balkong.
I tillegg medfølger det ideell andel av borettslagets fellesareal som omfatter bl.a pent opparbeidet utomhusplan med lekeplass, sykkelparkering, sykkelverksted, takhage og terrasser etc.

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i Vallerud/Benterud, et etablert og rolig boligområde i Lørenskog. Her kombineres det beste



fra to verdener: umiddelbar nærhet til bymessige fasiliteter og kort vei til marka. Fra døren er det kun noen få minutters gange til Triaden Storsenter med sitt rike utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Samtidig ligger Finstadjordet og starten på turstiene som fører inn i Østmarka like i nærheten, og inviterer til rekreasjon året rundt. Området er preget av en god blanding av nyere og etablert bebyggelse, og fremstår som trygt og velholdt. Den praktiske hverdagen er enkel her, med skoler, barnehager og et effektivt kollektivtilbud innenfor gangavstand.

ESTIMERT UMLEIEVERDI, CA. KR 316.200,- BRUTTO PR. ÅR, INKL. ANDEL FELLESgjELD.

Forutsetning:

At garasjeplass medfølger eiendommen og at det ikke er belastet med feil og mangler utover det som eventuelt er opplyst. Arealet er skjønnsmessig vurdert på bakgrunn av offentlige opplysninger, egen vurdering og selgers opplysninger. Vi takker så langt for oppdraget, og minner om at vi står til tjeneste ved senere vurdering eller salg av ovennevnte bolig. Dersom du/dere har spørsmål vedrørende kjøp eller salg av bolig, er vi selvfølgelig tilgjengelig og vil hjelpe til med å besvare eventuelle spørsmål.



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
23.07.2024		23.07.2024	-	2 637 000	3 213 000	5 850 000	3
22.07.2024		22.07.2024	-	1 837 000	3 213 000	5 050 000	

3

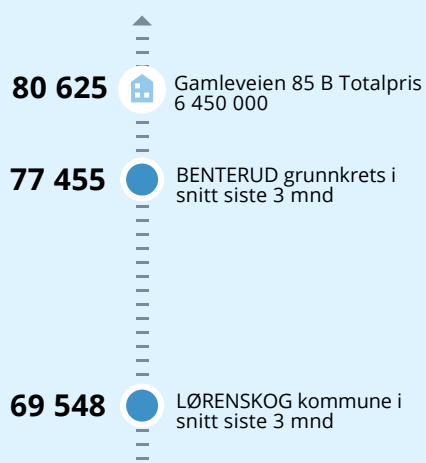
Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Eiendommen ble kjøpt på prospekt iht. bustadoppføringsloven, så tidspunkt for omsetning og beregning av verdistigning reflekterer ikke reell dato. Det er kjøpt utenom en garasje plass som ikke er tinglyst på andelen, men som vil medfølge.



Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

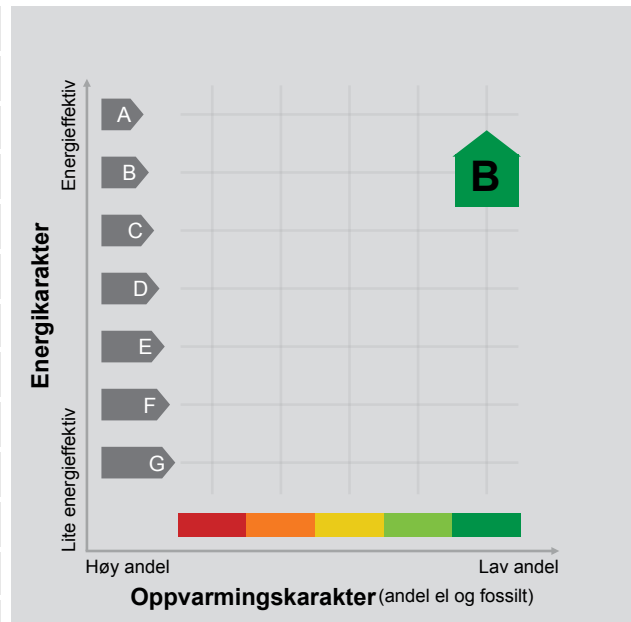


Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 85B
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	815
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799886
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	02a143f1-a46f-4d88-bda1-36541f9ae2a3
Dato	03.04.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 85B	Kommunenummer: 3222
Postnummer: 1475	Gårdsnummer: 100
Sted: FINSTADJORDET	Bruksnummer: 815
Kommune: Lørenskog	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0201	Festenummer: 0
Dato: 03.04.2024 10:43:08	Bygningsnummer: 300799886
Energimerkenummer: 02a143f1-a46f-4d88-bda1-36541f9ae2a3	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	65 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	89,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 101 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 046 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,87 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 101 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 336 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 766 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 101 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %
--------------------------------------	--------

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0072
Adresse	Gamleveien 85 B		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Ashkan Faramarzi		
Selgers navn	SOZAN YOUSSEFI		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:

A F

S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

29.05.2026

Signert av

Ashkan Faramarzi

Signert av

SOZAN YOUSSEFI

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

 Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 100, bnr. 815

 Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 12018-26080

Eiendomsverdi ref nr: YO1427

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i 2023-2024. Praktisk, lys og gjennomgående 4(5) 3-roms leilighet med overbygget balkong. Leiligheten fremstår som pent holdt. På generelt grunnlag må det likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner ikke vurdert.
- Hulltaking er ikke utført da våtrommets våtsoner vender inn mot bygningsmessige konstruksjoner, rør- og ventilasjonssjakter og er å anse som nytt.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er ikke registrert skjevheter i gården på befaringstidpunktet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og boligselskapets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

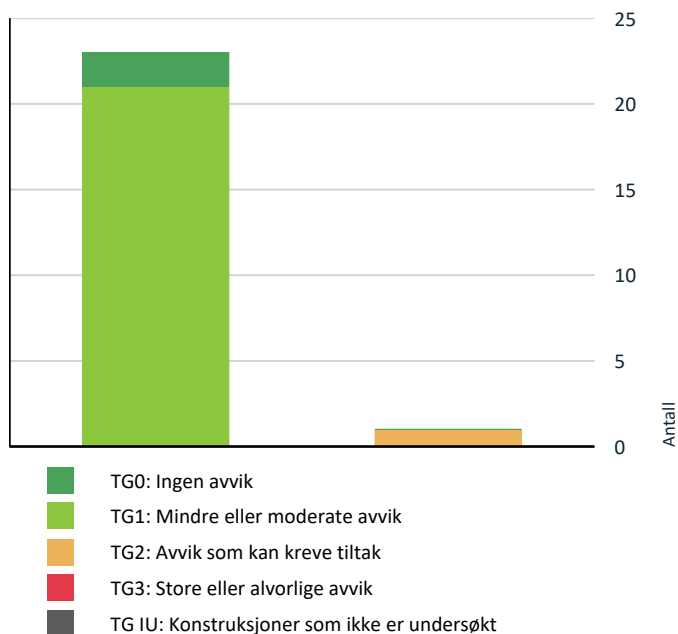
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Muligheter for etablering av soverom i dagens spisestuedel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter måleregulene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og

retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal

Sammendrag av boligens tilstand

fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2024

Anvendelse

Boligselskapet består av 163 andeler

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer, vinduskarmer i tre med 3-lags isolerglass fra 2023.
Rullegardiner på flere soverom.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer, utforinger og lister ikke er løsnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert EL30/DB40 entrédør med malte dørrammer, dørkarmer og dørblad med tittehull og glatte overflater.

Malte dørrammer, dørkarmer og malte dørblader med 3-lags isolerglass fra 2023 til balkong.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en

Tilstandsrapport

viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.



TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Overbygd balkong på ca. 10,9m². med adkomst fra stue. Balkongene er oppført i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stål. Balkongdekket er belagt med terrassebord av tre. Vegglampe.

Det er ikke mulig å kontrollere eventuelt fall på underliggende balkongkonstruksjoner da disse er belagt med terrassebord.

Balkongen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



INNENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Èn-stavs eikeparkett i entré/gang, innvendig bod og alle oppholdsrom.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Svikt og knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre svikt og ujevnheter i gulvene. Dette er ikke å anse som unormalt da parkett- og laminatgulvene er lagt flytende og da underlag over tid vil bli nedtråkket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre utglidninger i parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes om utglidningene i parkettgulvene skal utbedres for å hindre utvikling av skader på parkettgulvet, feks. ved rengjøring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være fuktmerker, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i Leca/betongplank, forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Det er ikke registrert avvik på befaringstidspunktet. Etasjeskillere er belagt med parkettgulv.

Enkelte setninger kan likevel ha oppstått i gården, uten at disse er bemerket.

Overflater vegger

Beskrivelse

Stenderverksvegger belagt med pussede og malte gipsplater.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Overflater himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pussede og malte Leca/betong himlinger med og uten V-fug.
Nedforete gipshimlinger med pussede og malte overflater i entré/gang.
Eventuelle spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyde i stue/spisestue/kjøkken er oppmålt til ca. 2,5 meter i kjøkken, spisestue og stue.

Innvendige dører

Beskrivelse

Slag- og skyvedører med glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføring er løst. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Garderobeskap, reoler og hyller

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober med klesheng, hyller og glatte fronter på et soverom.
Avsatt plass for garderobeskap i entré/gang og øvrige soverom.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Beskrivelse

Dusjbad/wc fra byggeåret 2022/2023. Felles dokumentasjon fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Nivå-/høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Pussede og malte gipshimlinger. Nedforet himling med innfelte LED-spotter (spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg').

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpent sluk i nedsenket gulv i dusjhjørnet. Synlig vannlås, fiberdukmembran og klemringsfunksjon.

Sluk, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under påstøp/fliser.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter med stålgrep. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj og innfellbare dusjvegger i glass. Opplegg vaskemaskin/tørketrommel.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget susterne.

Innebygget susterne antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra susterne ledes direkte til toalettskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør, og av den grunn er ikke toalettene fuget/silikonert i underkant.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner forventes å være utført med våtromsplater, tetteremser, mansjetter og smøremembraner.

Membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under veggflisene.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med punktavsug i himlinger og tilluft via luftespalte under dørbladet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.

Varmerør for vannbåren varme kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer der dette finnes. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Fordeleskapet er montert i vegg mellom entré/gang og dusjbad/wc.

Varme i gulv var påslått ved befaring.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ingen indikasjoner eller tegn til fukt, ut over hva som kan forventes i våtrom som er i

Tilstandsrapport

daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktkontroll/fuktregistrering er at en fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om eventuelle fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført da våtrommets våtsoner vender inn mot bygningsmessige konstruksjoner, rør- og ventilasjonssjakter og er å anse som nytt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer og veggstammer med glatte fronter med stålgrep. LED-underbelysning og malte veggoverflater mellom benkestammer og veggskap. Benkeplater i laminat. Integrert oppvaskum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombikjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert avtrekksventilator tilkoblet direkte utsug via boligens ventilasjonssystem. Synlig komfyrvakt. Praktisk gjennomgangskjøkken med god skap- og benkeplass og praktisk kjøkkenøy.

Det er foretatt søk med fuktmåler på utsatte steder uten bemerkninger.

Det er normalt at kjøkkeninnredninger, benker og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med mindre bruksslitasje på kjøkkenbenker og kjøkkenfronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte over kokesone med direkte utsug via boligens ventilasjonssystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken, dusjbad/wc.

Synlig lekkasjevarsler og stengeventiler i benkeskap på kjøkken.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stengeventiler er montert i himling på dusjbad/wc.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrommet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonssystem i bygget. Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Dette er et viftesystem som leverer frisk rensset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler.

På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende.

Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i gården.
Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Personheis i bygget. Dørcalling med portåpner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Tilstanden er ikke videre vurdert og funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til gulvmonterte radiatorer og varmeslynger i gulv på dusjbad/wc.

Varmeanlegget er basert på fjernvarme.

Fordelerskap er montert i vegg i innvendig bod/teknisk rom. Avrenningsrør/siklemikk til tilstøtende dusjbad/wc er ikke funksjonstestet.

Varmer i gulv var påslått ved befaring, men det er ikke utført videre funksjonstest av boligens varmekilder.

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vegg i innvendig bod/teknisk rom. Digital strømmåler er plassert i felles el-skap.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Felles dokumentasjon og samsvarserklæring fra boligmappe er fremvist under tidligere befaring i bygget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Felles samsvarserklæring på installert anlegg fra byggherre.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført eltilsyn/elkontroll av anlegget etter ferdigstillelse.

Generell kommentar

Anlegget anses som nytt, og det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter ferdigstillelse.

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler og avvik på det elektriske anlegget.

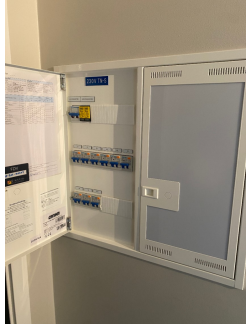
Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Ved mistanke om feil eller mangler ved det elektriske anlegget anbefales det at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Synlig branddetektor, sprinkelhoder og brannslukningutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

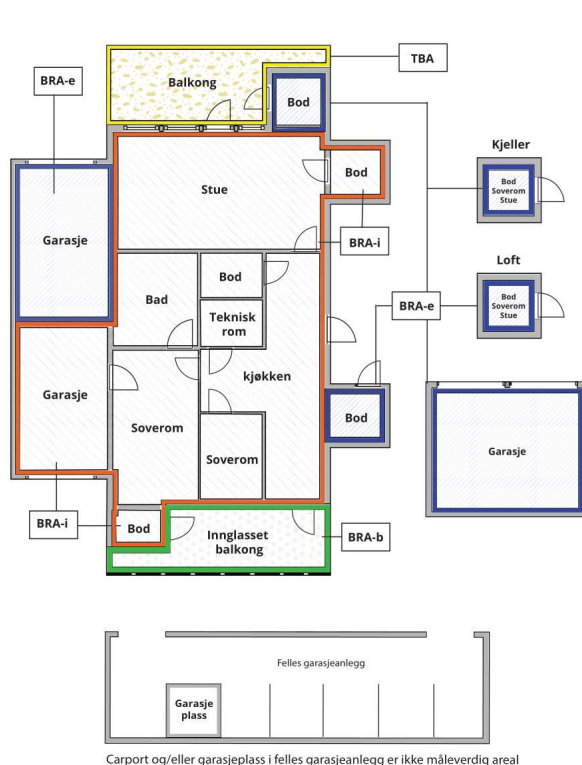
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
2. etasje	87			87	11
SUM	87	5			11
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, dusjbad/wc, 3 soverom, bod/teknisk rom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Areal oppmålt i henhold til NS3940:2023 gjelder på oppmålingstidspunktet. Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har balkong. Balkongene er oppmålt til ca. 10,9m². Balkongene er oppmålt fra innsiden av rekkverket. Balkongarealene inngår i TBA arealet.

Boligen har ved befaring bruksrett til én bod i felles kjeller på ca. 5,2m². Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Seksjonen har bruksrett til oppmerket biloppstillingsplass (nr. 70) i felles parkeringsgarasje. Muligheter for montering av lader for elbil.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

På bakgrunn av eventuelle skjevheter i vegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er arealet i boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Muligheter for etablering av soverom i dagens spisestuedel.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	815	0	0	2172.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamleveien 85 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Lørenskog Hageby Borettslag 2	H0201	OBOS Eiendomsforvaltning AS - Tlf. 2286 5999	Ashkan Faramarzi og Sozan Youssefi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
53	1 377 000	3 213 000 21.05.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 4(5)-roms leilighet med balkong. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Finstadjordet. Kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kollektivtransport. Kort vei til Triaden (Lørenskog Storsenter) og Metro senter, med sine store utvalg av butikker, forretninger, servicetilbud og kafeer/spisesteder.

Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier, og byr på et aktivt idrettsmiljø med fasiliteter for de fleste interesser. Her finner du blant annet ballbaner, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbaner ved Kjenn. Nærmeste treningssenter er Fresh Fitness på Skårersletta, mens både Condis og SATS er lokalisert ved Metro.

Kort vei til Vallerud, hvor du har tilgang til lysløypenettet mot Mariholtet. Om vinteren kjøres det opp skiløyper, og fra Sørlihavna går det opplyste traseer helt til Losby. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet og byr på flotte naturopplevelser året rundt, med bade- og fiskevann, turstier og variert terreng. I tillegg finner du Losby besøksgård med kafé, hvor både barn og voksne kan hilse på ulike husdyr. Losby Golfklubb har et flott anlegg med både 9- og 18-hullsbaner, driving range og treningsområder. Kulturhuset Lørenskog Hus, ved Metro, er et samlingspunkt for kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole. Kort vei også til SNØ, en helårsarena for snøopplevelser ved Lørenskog stasjon. Anlegget er på hele 50 000 kvm og byr blant annet på fire alpine nedfarter, stolheis, blåpark med big jump, langrennsløyper på ca. 2 km og et stort lekeområde. Koret vei også til Strømmen og Lillestrøm, som begge byr på urbane fasiliteter og et rikt servicetilbud.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesområde mellom og rundt bebyggelsen. Fellesområder er beplantet med diverse prydbusker, trær og opparbeidet med gangarealer, sittegrupper og lekestativer. Felles takterrasse i bygget.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert. Felleskostnader er beregnet til kr. 4.884,- og inkl. bl.a. TV/bredbånd, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet. Renter på andel fellesgjeld utgjør kr. 12.825,-. Felleskostnadene faktureres månedsvis med kr. 18.008,- inkl. felleskostnader og renter iflg. gårdsbestyrer.

Mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjeld. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets forvaltningskonsulent kontaktes for nærmere opplysninger.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass (plass nr. 70) i felles parkeringsgarasje under bygget. Muligheter for montering av lader for el-bil.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

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

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Eiers egenerklæring	Gjennomgått	6	Ja
Forretningsfører		Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger etter skanning og arealberegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	Rapportutkast1 er godkjent av selger pr. epost 02.06.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO1427>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0072
Adresse	Gamleveien 85 B		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Ashkan Faramarzi		
Selgers navn	SOZAN YOUSSEFI		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:

A F

S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

29.05.2026

Signert av

Ashkan Faramarzi

Signert av

SOZAN YOUSSEFI

Initialer selger:

A F
S Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 17:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fakturering rundt diverse regelbrudd
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Helene Dalseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. 2293 ÅRSREGNSKAPET 2024.pdf
3. 2293 Lørenskog Hageby Borettslag 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

Dette er lavere enn det som var planlagt i budsjettet, som var et vanlig honorar på 300 000 kroner pluss 100 000 kroner for ekstraarbeid med etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar for den foregående perioden.

Lørenskog Hageby borettslag 2 består av 163 andeler, og har et styre bestående av en styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem.

Som årsberetningen tydelig viser, har dette vært en svært aktiv periode for borettslaget. Vi har vært i en krevende etableringsfase etter overtakelsen i mai 2024, noe som har medført en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styret har siden september gjennomført hele 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker. Et konkret eksempel på arbeidsmengden er håndteringen av reklamasjoner og varsler. Styret har selv utarbeidet 124 varsler. Dette arbeidet har krevd tid og nøyaktighet fra styrets medlemmer.

Årsberetningen gir også innsikt i de mange ulike områdene styret har jobbet med, fra oppfølging av utbyggers forpliktelser og etablering av leverandørkontrakter, til håndtering av HMS-relaterte saker, beboerspørsmål og igangsetting av viktige prosesser som utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i arbeidsmengden, det betydelige antallet saker som er behandlet, og det faktum at vi er 5 styremedlemmer pluss et varamedlem som har bidratt, foreslår styret et samlet honorar på 275 000 kroner for denne perioden. Vi mener dette honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å sikre en god start for Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

Fakturering rundt diverse regelbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Informasjon om utfordringer og tiltak i borettslaget

Styret overtok i høst et borettslag med betydelige utfordringer, og vi ønsker å informere beboerne om disse og tiltakene som er iverksatt.

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

- I innflyttingsfasen i vår oppsto to branner på takterrassen, sannsynligvis forårsaket av sigarettneiper.
- Gjennom sommeren og høsten opplevde vi hyppige falske brannalarmer, som viste seg å skyldes beboere som røykte nær røykdetektorer i oppgangene eller utløste manuelle meldere i garasjen.
- Det har vært og er fortsatt et stort problem med misbruk av nødåpner/KAC-alarm i garasjen, både av beboere og besøkende.

Forsøpling og hærverk:

- I sommer var det store problemer med forsøpling, med overfylte nedkast og søppelhauger rundt borettslaget, noe som også fikk oppmerksomhet i lokalavisen.
- Fellesområder, inkludert bakgården og heisene, har også vært utsatt for betydelig forsøpling.
- Det er registrert omfattende hærverk, inkludert opprissede vegger, misbruk av brannslukningsapparater og knust glass i fellesområdene (blant annet drivhuset og handicapheisen i bakgården).

Tiltak og kostnader:

- For å øke sikkerheten og avdekke hærverk, ble det etter avstemning blant beboerne installert videoovervåkning i borettslaget i høst, i tråd med praksis i andre borettslag i området. Dette har hatt en positiv effekt, men det er fortsatt forbedringspotensial.
- Ekstraordinær søppelrydding i 2024 medførte kostnader på 156 000 kroner i ekstra vaktmestertjenester.
- Styremedlemmer og frivillige i "Task Force" har utført betydelig oppryddingsarbeid, noe som har spart borettslaget for store kostnader.

Kostnadsansvar:

For å redusere forsøpling og misbruk av KAC-alarm, har styret innført rutiner for fakturering av kostnader knyttet til dette. For å sikre at beboerne er enige i denne praksisen, ønsker styret å gjennomføre en avstemning.

- Alternativene er:
- At den enkelte som forårsaker forsøpling eller misbruk av KAC-alarm, skal bære kostnadene.
- At kostnadene skal dekkes av fellesskapet.

Vedtektsendring blir derfor som følger:

For å sikre fleksibilitet og unngå behovet for gjentatte vedtektsendringer, foreslås det å vedtektsfeste at de til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av fellesutstyr, som fastsettes i husordensreglene, automatisk vil gjelde.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter:

- Ny § 5-3.5 skal lyde: *"De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."*

Begrunnelse: Denne endringen vil bidra til å effektivisere prosessen med å oppdatere satser og sikre at borettslaget til enhver tid har oppdaterte regler som reflekterer faktiske kostnader.

Pr. 10.04.2025 er de gjeldende satsene i husordensreglene som følger:

- **Vanlig søppel:** 500 kroner per hendelse (liten mengde).
- **Misbruk av KAC-alarm:** 6450 kroner per hendelse (inkl. mva.).
- **Service på tett nedkast:** Maksimalt 16 000 kroner per hendelse.

Ytterligere informasjon:

Styret er åpent for spørsmål og kommentarer knyttet til dette forslaget. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i forslaget før avstemningen.

Forslag til vedtak

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Famarzi

Mitt navn er Ashkan Famarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv

utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Hajir Karimi**

Kjære beboere,

Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styreledervervet i borettslaget. Som en engasjert og løsningsorientert person med bred erfaring innen ledelse og økonomi, har jeg et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø og en positiv utvikling av borettslaget vårt.

Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra BI og har lang erfaring innen salg og ledelse i bilbransjen. Gjennom min karriere har jeg hatt flere lederroller, der jeg har arbeidet med strategi, økonomistyring og teamledelse. I dag driver jeg med salg og er deleier i en sushi-restaurant på Lørenskog. Jeg kjenner området godt og har stor forståelse for et flerkulturelt samfunn, noe jeg mener er en viktig ressurs i et borettslag som vårt.

Som styreleder vil jeg være aktivt til stede, jobbe målrettet for å finne gode løsninger på utfordringer, og sørge for at borettslaget drives på en effektiv og bærekraftig måte. Jeg tror på god kommunikasjon, åpen dialog med beboerne og å finne løsninger som gagnar fellesskapet.

Jeg håper på deres støtte og ser frem til å kunne bidra positivt til borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen,

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ashkan Faramarzi**

Mitt navn er Ashkan Faramarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Benny Thong Hoang-Helmersen**

Jeg har planer om å fortsette styrevervet som styremedlem. Forrige periode ble litt for kort og føler at det er enda en del utestående oppgaver. Dette er veldig utfordrende borettslag da det krever mye samarbeid på tvers av andre borettslag.

Til daglig jobber jeg som data ingeniør i Oslo Origo som er kommunens digitaliseringsetat. Vi lager løsninger som gjør hverdagen enklere for byens innbyggere og ansatte. Mye av det jeg gjør til daglig kan være overførbart til arbeidet for borettslaget hvor det skal bli lettere for andelseiere og styret.

- **Jørn Kenneth Fløgstad**

Dette halve året har vært en prøvelse. Dette er ikke et normalt borettslag.

Kort og greit.

Men det har vært ganske moro også.

Vi skal lage et hjem her. Et sted å bo og trives.

Og det er ikke lett når så mange viser så sterk motstand mot å ta vare på stedet.

Noen oppbevarer bare kroppen sin her og har nok med det. Hva som foregår utenfor sin egen dør er ikke deres ansvar, det er visst styret sitt ansvar.

Dette er ikke et hotell. Leiligheten din er ikke huset på prærien. Du må ta ansvar. Du må ta del i å skape trivsel.

Du er del av et fellesskap. Du må rydde etter deg. Du må si fra når noe irriterer deg.

Nå har vi siden september tråkket på mange tær. Et hav av varsler har blitt sendt. Og sammen med varslene har det kommet fakturaer.

Noen er nok forbannet på oss og vil ikke ha et slikt regime. Rett og slett fordi det er deres leietakere som til stadighet forårsaker disse fakturaene.

De vil ikke ha videoovervåkingen eller KAC-fakturaer. Og de vil ha regler rundt utleie som strider med borettslagsloven.

Men det er også mange som sier takk. Det har fungert. Søppelhaugene er borte.

KAC-alarmene og brannalarmen er ganske sjeldne.

Det har fungert!

Vi har kommet langt siden i høst.

Og nå har vi endelig fått tid til å begynne på de oppgavene som vanlige borettslag jobber med.

Og selv om jeg egentlig er ganske utmattet etter dette halvåret så stiller jeg gjerne som styremedlem videre. Prosjektet er ikke i havn. Mye som skal på plass.

Vi trenger god merking av etasjer og korridorer, retningene til garasjer og boder. Utbygger satte kun opp små hvite lapper øverst på døren.

Vi trenger noe som er synlig. Der er vi snart i havn med en leverandør av merking.

Vi trenger nøkkelbrikker. Det er allerede veldig mange nøkler på avveie. Så mange at vi må vurdere å bytte alle låser i fellesarealer.

Vi har kablet klart for å starte opp med montering av brikkelesere og fjerne de gamle nøkkelbryterne. Men som nytt borettslag har vi ikke enda alle regninger på bordet. Forretningsfører mener det først er etter to år at vi virkelig vet noe om økonomien og planlegge skikkelige budsjetter. Men nøkkelbrikker er budsjettert og vi bør få utført faser av prosjektet snart.

Det vil da også være mulig å få byttet låsen til leiligheten slik at du bruker nøkkelbrikke eller mobil for å låse.

Det er ikke bare kjekt å ha, men det har blitt en nødvendighet for å sikre oss mot å bli ofre for de mange mistede nøklene.

Og selvsagt må vi snart få overtatt garasjen. Den styres av utbygger, og utbygger er ikke interessert i å styre den.

Jeg har tid, lyst og evner til å sitte i styret videre. Sammen skal vi lage borettslaget akkurat slik du ønsker det.

- Kai Arne Svendstad
- Lubna Hamid Khokhar

Jeg stiller til valg som styremedlem og ønsker å fortsette arbeidet med å skape et trygt og velfungerende bomiljø.

Jeg satt i styret fra mai til september, og ble gjenvalgt i september for å fortsette det viktige arbeidet. I løpet av min tid i styret har jeg vært involvert i håndtering av utfordringer som falske brannalarmer, søppelhåndtering,

hærverk og garasjeproblematikk. Vi har kommet langt, men det er fortsatt mye som gjenstår.

Lørenskog Hageby har vært et krevende borettslag, men vi ser nå fremgang og begynner å se de positive resultatene av vårt arbeid. Vi har møtt flere utfordringer, og det har krevd mye innsats fra alle involverte. Vi har blant annet fått byttet renholdsfirma og fått orden på heisenes service, som har vært nødvendige tiltak for å forbedre den daglige driften. Likevel er det tydelig at vi har tatt viktige skritt fremover, og vi har begynt å se konkrete resultater. Borettslaget har potensialet til å bli et flott og godt sted å bo, men det krever at vi fortsetter å jobbe sammen for å skape et fellesskap der alle trives. Jeg er motivert for å være med på å forme denne utviklingen videre.

Lørenskog Hageby krever tett samarbeid både internt og med andre aktører. Jeg ønsker å bidra videre for å finne varige løsninger på eksisterende utfordringer og samtidig jobbe for nye tiltak som kan forbedre hverdagen for beboerne.

Til daglig jobber jeg som sykehusfarmasøyt på Ahus, hvor jeg leder team og håndterer komplekse oppgaver som krever presisjon, samarbeid og effektiv problemløsning. Jeg har erfaring med å koordinere flere aktører for å oppnå felles mål, noe som er svært overførbart til styrearbeidet. Jeg har også vært tillitsvalgt for farmasøyter og stedfortreder på apotek, noe som har gitt meg innsikt i hvordan man håndterer utfordringer på tvers av grupper og oppnår resultater.

Jeg er vant til å jobbe i krevende miljøer hvor god kommunikasjon og samarbeid er avgjørende, og jeg er motivert for å bruke disse ferdighetene for å gjøre borettslaget bedre for alle.

Håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet!

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

- **Sonja Helene Dalseth**

Hei!

Jeg heter Sonja Dalseth, er 42 år, flyttet til Lørenskog hageby i 2024 (i likhet med mange andre!) og har blitt veldig glad i mitt nye nabolag.

Jobber som selvstendig næringsdrivende forlegger/redaktør og terapeut, og har god kompetanse på bl.a. administrasjonsarbeid.

Arbeidet jeg gjør til daglig handler om kommunikasjon, og jeg lever av at folk respekterer hverandre og snakker med hverandre.

Jeg har god erfaring med å bo i gode, veldrevne, borettslag med et stort mangfold, og er opptatt av likeverd, inkludering og god stemning.

Forøvrig kan jeg si at jeg har snart ti års erfaring fra annet styrearbeid. Har vært elevrådsrepresentant hele min skolegang, i den grad det fortsatt teller!

Jeg ser fram til å gjøre mitt for styret i Lørenskog hageby, dersom årsmøtet velger meg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Julie Hamarheim Westad**

Jeg har lyst til å være med på å gjøre borettslaget vårt til et stabilt og trivelig bosted for oss alle - jeg liker å hjelpe til og få ting i orden. Jeg tror at styret kan ha godt av et ekstra par hender til å bistå med diverse oppgaver, og jeg tror jeg kan være en ressurs mtp at jeg jobber med IT og er god på å lage oversiktlige systemer.

ÅRSBERETNING:

Oppsummering av borettslagets aktiviteter

April er måneden for generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling.

Borettslaget er fortsatt i en overtakelsesfase med utbygger. Hverken utomhus eller garasjen er ferdig overlevert fra utbygger. Året 2024 har gått ut på å bli kjent med bygget, infrastrukturen i borettslaget og registrering av reklamasjonssaker o.l. Også det å få oversikten over etablerte leverandører som utbygger inngikk avtaler med i forkant har vært en viktig del av arbeidet, så vel som å inngå nye avtaler med leverandører der det manglet.

Styret har siden innsettelsen i september 2024 hatt en jevnlig dialog med hverandre og de andre styrene i Lørenskog Hageby. Alle varsler som er sendt ut er kjørt via et digitalt styremøte hvor styret har kommet til enighet om at varselet er et faktum. Inkludert de vanlige møtene styret har hatt har vi fra 10. September gjennomført 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker i 2024.

Tabellen under viser fordeling mellom antall varsler sendt fordelt på OBOS, Advokat og Styret.

Sendt av	Antall av Sendt dato
Advokat	1
OBOS	17
Styret	124
Totalsum	142

OBOS tar 1530 kr per time. Dette betyr at styret har potensielt spart Borettslaget for **189 720 NOK++** ved å selv skrive varsler. Noen saker tar mer enn 1 time å produsere, noe som vil si at sluttregningen ville vært langt over.

Per uke produserer styret i gjennomsnitt 4 varsler.

Type varsler

De varslene styret anser som alvorlige vises i tabellen under

Type varsel	Antall
KAC-alarm	41
Søppel	60
Hærverk	4
Fyrverkeri	2
Falsk brannalarm	2
Ulovlig bruksoverlating	16

I arbeidet med å håndtere brudd på husordensreglene, og dermed utstede varslar, har styret etterstrebet å være så rettferdig og konsekvent som mulig i behandlingen av alle saker. Tidligere har styret forsøkt å løse mange av disse problemene gjennom informasjon og påminnelser via Vibbo og meldinger, men dessverre har ikke dette alltid hatt ønsket effekt. På bakgrunn av tilstanden i borettslaget etter overtakelsen, samt en periode med negativ utvikling i bomiljøet, så styret seg derfor nødt til å stramme opp håndhevelsen av de gjeldende reglene. Styret håper at denne innsatsen vil bidra til en positiv utvikling over tid og at vi på sikt kan gå tilbake til en mer informativ tilnærming, slik at nye beboere ikke opplever en unødvendig streng start.

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Lørenskog Hageby Borettslag 2. Akkurat på samme måte som demokratiet blir utøvet hver gang vi går til valgurnene. Andelseierne er lagets øverste myndighet og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Derfor hviler det en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret har informasjonsplikt ovenfor beboerne, men det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Det vil bli meget krevende å ha en effektiv drift dersom man skal samle andelseiernes synspunkter i hver enkeltsak.

Styret er ansvarlig for drift og vedlikeholdet av hele laget. Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboere har generelle innsynsrett i. Derfor er det viktig med regelmessig og god informasjon fra styret til beboere. Styret mener at vi holder andelseierne informert gjennom e-poster og vibbo, men informasjonen kan selvfølgelig alltid bli bedre.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter alt fra reklamasjoner, godkjenning av nye andelseiere, styreprotokoll, anvisning og betaling av fakturaer, avholde styremøter, HMS befaring og andre befaringer, elektrisk anlegg, vaktmestermøter, p-plass problematikk, KAC-alarmer, el-bil problematikk, grøntområde, Task Force, dugnad, følge opp mindre vedlikehold, leverandørmøter og oppfølging av leverandøravtaler, juridisk bistand, forvaltningssamarbeid, anbudsrunder, vedlikeholdsplaner, kostnadsutredninger, bygningsmessig kontroll, forsikringsaker, budsjettering og kontroll, TV- og Internett, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, dyreheholdsaker, ombyggingssøknader, nabovarsel, utleielokalet, kommunale saker i nærområdet, nabokrangel, søppelproblematikk, rot i oppganger, oppdateringer på websider og dokumentere alt arbeid som utføres. Oversikten er hverken uttømmende eller utfyllende.

Alle kan sitte i styret, og man trenger ikke nødvendigvis noen forkunnskaper. En viss økonomisk forståelse, samt kunnskap om forretningsdrift og vedlikehold kan komme godt med.

Året som har vært:

1. Vi husker alle søppelhaugene som vokste rundt byggene
2. Konsert i drivhuset
3. Videoovervåking
4. Brannalarmer
5. Branner på taket
6. KAC-alarmer
7. Maling og pussing av hærverk
8. Initiering av Lyse/techem
9. Møter med kommunen
10. Møter med våre naboborettslag
11. Reklamasjoner
12. Stadige befaring med Betonmast på dører som hele tiden har vært til besvær
13. Fjernvarme anlegg som flere ganger gikk tett og måtte gjennomspyles
14. Fellesrommet som trengte fikses på
15. Vi har fortsatt 20 saker som ikke er løst av utbygger
 - a. Deriblant innregulering av ventilasjon i fellesområdene
16. Task Force
17. Opak har vært på befaring og utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
18. Bytting av leverandør av renhold
19. Juletre
20. Vintermåking

ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettet er basert på et helt år, mens innflytting skjedde i april/mai 2024.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) ikke er viderefakturert borettslaget enda samt at budsjettet er basert på et helt år.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 416 162.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-328 266
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 140 732
Tilført egenkapital, Betalbar skatt		-1 157
Tilbakeføring av avskrivning	14	100 875
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 008 548
Tilført Tomt		-194 503 301
Tilført bygg	13	-384 133 398
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		496 699
Investering i aksjer/andeler	15	-30 000
Investering i aksjer/andeler	15	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	541 198 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 636 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	19	38 090 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		744 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		1 889 709
Kortsiktig gjeld		-1 473 547
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		18 147 433	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 886	0	8 029 000	6 575 000
Andre inntekter	3	165 382	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 216 701	0	8 029 000	6 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-30 000	-42 000
Styrehonorar	5	-150 000	0	-200 000	-300 000
Avskrivninger	14	-100 875	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 149	0	-12 000	-22 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-150 384	0	-240 000	-234 000
Konsulenthonorar	7	-283 360	0	-20 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-480 112	0	-850 000	-980 000
Forsikringer		-225 970	0	-790 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 183 448	0	-1 950 000	-2 057 764
Energi/fyring		-64 560	0	-2 116 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 159	0	-585 000	-585 000
Andre driftskostnader	10	-536 567	8 095	-546 000	-488 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 558 734	8 095	-7 339 000	-5 668 764
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		18 657 967	8 095	690 000	0
Innbetalt andel fellesgjeld		7 636 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 293 967	8 095	690 000	906 236
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 198	4 473	0	0
Finanskostnader	12	-18 167 433	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 153 235	4 473	0	0
Skattekostnad på resultat			2 765		
ÅRSRESULTAT		8 140 732	9 803	690 000	906 236
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 140 732	9 803		

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	578 636 699	194 503 301
Tomt		194 503 301	0
Utsatt skattefordel		0	496 699
Andre varige driftsmidler	14	907 673	0
Aksjer og andeler	15	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		774 077 673	195 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		137 593	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 690	0
Andre kortsiktige fordringer	16	154 243	0
Driftskonto OBOS-banken		1 443 136	820 260
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 048	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 889 709	820 260
SUM EIENDELER		775 967 382	195 820 260
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 163 * 5 000		815 000	815 000
Opptjent egenkapital	17	8 144 835	4 103
SUM EGENKAPITAL		8 959 835	819 103
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	533 562 000	0
Borettsinnskudd	19	231 942 000	193 851 474
Annen langsiktig gjeld	20	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		765 534 000	193 851 474
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 169 999	0
Skyldige offentlige avgifter	21	63 198	0
Påløpte renter		163 903	0
Energjavregning	22	54 736	0
Betalbar skatt		0	1 157

Konserngjeld		0	1 148 526
Annen kortsiktig gjeld	23	21 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 473 547	1 149 683

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 967 382	195 820 260
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	773 140 000	773 140 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.03.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Jeanette-Yasemin Von Krogh	Jørn Kenneth Fløgstad	Benny T. Hoang-helmersen
Kai Arne Svendstad	Lubna Hamid Khokhar	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 530 764
Kabel-TV	361 068
Felleskostnader kvartalsvis	12 054

Kapitalkostnader på IN-lån	17 993 190
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 243
Overført til kapitalkostnader	-18 147 433
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 903 886

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakestilling av KAC-boks	137 382
Rydding/bortkjøring av søppel	23 000
Andre inntekter Via OBOS	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	165 382

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 149.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-215 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-67 735
SUM KONSULENTHONORAR	-283 360

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 875
Egenandel forsikring	-12 800
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-480 112

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 183 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 183 448

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-16 736
Renhold ved firmaer	-240 439
Andre fremmede tjenester	-245 357
Kontor- og datarekvisita	-25 727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 215
Bank- og kortgebyr	-762
Velferdskostnader	-333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-536 567

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
SUM FINANSINNTEKTER	14 198

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 284 417
Renter og gebyr på lån i UTBYGG eks etb-gebyr	-1 883 016
SUM FINANSKOSTNADER	-18 167 433

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	578 636 699
SUM BYGNINGER	578 636 699

Gnr.100/bnr.815 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Tilgang 2024	1 008 548
Avskrevet i år	-100 875
	907 673
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	907 673
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-100 875

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader 31.12	154 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	154 243

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	508 835
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	7 636 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 144 835

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

	-541 198	
Opprinnelig 2024	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	7 636 000	
		-533 562 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-533 562 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2034

151	1 950
114	2 050
51, 81	2 100
50, 82, 83	2 300
54, 55, 86, 87, 121	2 350
58, 59, 90, 91, 94, 95, 120, 125	2 400
98, 99	2 450
2, 3, 62, 63, 102, 103, 118, 124, 129	2 500
7, 8, 66, 67, 106, 107, 110, 111, 128, 133	2 550
13, 70, 71, 132	2 650
17, 18, 74, 75, 137	2 750
22, 23, 27, 28, 79, 136	2 800
32, 33, 141, 154	2 900
37, 38, 140, 157	2 950
41, 42, 78, 145	3 050
45, 46, 52, 144, 160	3 100
47	3 200
84	3 250
88	3 350
4	3 400
9, 92, 117, 152	3 500
14, 49, 53, 155	3 600
19, 96, 158,	3 650
24, 100, 153,	3 750
29, 56, 57, 60, 104, 161,	3 800
34, 108, 116, 159	3 900
39, 112,	3 950
5, 85, 148	4 050
162	4 050
61, 122	4 100
65, 68, 130	4 250
93, 134,	4 350
43, 69, 72,	4 450
97, 138	4 500
73	4 550
1, 76, 101, 105	4 600
77, 80, 109, 119, 142, 163,	4 650
123	4 800
127	4 900
6, 131	4 950
11, 135, 150	5 050
139	5 200
10, 16,	5 300
15, 143	5 350

20, 21	5 450
25, 147	5 500
26, 30	5 600
35	5 650
31, 40	5 750
44	5 800
36, 146,	5 900
149	7 450
48	7 750
113	8 150
115	8 450

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2023	-231 942 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-231 942 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hageby BL 2Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 048
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 198

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-710 090
SUM INTEKTER	-710 090

KOSTNADER

Fjernvarme	655 354
SUM KOSTNADER	655 354

SUM ENERGIAVREGNING	-54 736
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader, fakturert i 2025	-21 711
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 711

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	231 942 000
Pantelån	533 562 000
Beregnete IN-forpliktelser	7 636 000
TOTALT	773 140 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	578 636 699
Tomt	194 503 301
TOTALT	773 140 000



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 borettslagets 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>.

Oslo, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sonja Helene Dalseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fakturering rundt diverse regelbrudd

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi
- ☐ Hajir Karimi
- ☐ Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi
- ☐ Benny Thong Hoang-Helmersen
- ☐ Jørn Kenneth Fløgstad
- ☐ Kai Arne Svendstad
- ☐ Lubna Hamid Khokhar
- ☐ Øystein Bugge Nergård
- ☐ Sonja Helene Dalseth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Julie Hamarheim Westad



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Organisasjonsnummer: 928261859

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 17:00 til 13. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sonja Helene Dalseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

Dette er lavere enn det som var planlagt i budsjettet, som var et vanlig honorar på 300 000 kroner pluss 100 000 kroner for ekstraarbeid med etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar for den foregående perioden.

Lørenskog Hageby borettslag 2 består av 163 andeler, og har et styre bestående av en styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem.

Som årsberetningen tydelig viser, har dette vært en svært aktiv periode for borettslaget. Vi har vært i en krevende etableringsfase etter overtakelsen i mai 2024, noe som har medført en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styret har siden september gjennomført hele 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker. Et konkret eksempel på arbeidsmengden er håndteringen av reklamasjoner og varsler. Styret har selv utarbeidet 124 varsler. Dette arbeidet har krevd tid og nøyaktighet fra styrets medlemmer.

Årsberetningen gir også innsikt i de mange ulike områdene styret har jobbet med, fra oppfølging av utbyggers forpliktelser og etablering av leverandørkontrakter, til håndtering av HMS-relaterte saker, beboerspørsmål og igangsetting av viktige prosesser som utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i arbeidsmengden, det betydelige antallet saker som er behandlet, og det faktum at vi er 5 styremedlemmer pluss et varamedlem som har bidratt, foreslår styret et samlet honorar på 275 000 kroner for denne perioden. Vi mener dette honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å sikre en god start for Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fakturering rundt diverse regelbrudd

Bakgrunn:

Informasjon om utfordringer og tiltak i borettslaget

Styret overtok i høst et borettslag med betydelige utfordringer, og vi ønsker å informere beboerne om disse og tiltakene som er iverksatt.

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

- I innflyttingsfasen i vår oppsto to branner på takterrassen, sannsynligvis forårsaket av sigarettneiper.
- Gjennom sommeren og høsten opplevde vi hyppige falske brannalarmer, som viste seg å skyldes beboere som røykte nær røykdetektorer i oppgangene eller utløste manuelle meldere i garasjen.
- Det har vært og er fortsatt et stort problem med misbruk av nødåpner/KAC-alarm i garasjen, både av beboere og besøkende.

Forsøpling og hærverk:

- I sommer var det store problemer med forsøpling, med overfylte nedkast og søppelhauger rundt borettslaget, noe som også fikk oppmerksomhet i lokalavisen.
- Fellesområder, inkludert bakgården og heisene, har også vært utsatt for betydelig forsøpling.
- Det er registrert omfattende hærverk, inkludert opprissede vegger, misbruk av brannslukningsapparater og knust glass i fellesområdene (blant annet drivhuset og handicapheisen i bakgården).

Tiltak og kostnader:

- For å øke sikkerheten og avdekke hærverk, ble det etter avstemning blant beboerne installert videoovervåkning i borettslaget i høst, i tråd med praksis i andre borettslag i området. Dette har hatt en positiv effekt, men det er fortsatt forbedringspotensial.
- Ekstraordinær søppelrydding i 2024 medførte kostnader på 156 000 kroner i ekstra vaktmestertjenester.
- Styremedlemmer og frivillige i "Task Force" har utført betydelig oppryddingsarbeid, noe som har spart borettslaget for store kostnader.

Kostnadsansvar:

For å redusere forsøpling og misbruk av KAC-alarm, har styret innført rutiner for fakturering av kostnader knyttet til dette. For å sikre at beboerne er enige i denne praksisen, ønsker styret å gjennomføre en avstemning.

- Alternativene er:
- At den enkelte som forårsaker forsøpling eller misbruk av KAC-alarm, skal bære kostnadene.
- At kostnadene skal dekkes av fellesskapet.

Vedtektsendring blir derfor som følger:

For å sikre fleksibilitet og unngå behovet for gjentatte vedtektsendringer, foreslås det å vedtektsfeste at de til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av fellesutstyr, som fastsettes i husordensreglene, automatisk vil gjelde.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter:

- Ny § 5-3.5 skal lyde: *"De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."*

Begrunnelse: Denne endringen vil bidra til å effektivisere prosessen med å oppdatere satser og sikre at borettslaget til enhver tid har oppdaterte regler som reflekterer faktiske kostnader.

Pr. 10.04.2025 er de gjeldende satsene i husordensreglene som følger:

- **Vanlig søppel:** 500 kroner per hendelse (liten mengde).
- **Misbruk av KAC-alarm:** 6450 kroner per hendelse (inkl. mva.).
- **Service på tett nedkast:** Maksimalt 16 000 kroner per hendelse.

Ytterligere informasjon:

Styret er åpent for spørsmål og kommentarer knyttet til dette forslaget. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i forslaget før avstemningen.

Forslag til vedtak:

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ashkan Faramarzi (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ashkan Faramarzi

Hajir Karimi

Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sonja Helene Dalseth (25 stemmer)

Jørn Kenneth Fløgstad (36 stemmer)

Benny Thong Hoang-Helmersen (35 stemmer)

Lubna Hamid Khokhar (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sonja Helene Dalseth

Ashkan Faramarzi

Jørn Kenneth Fløgstad

Benny Thong Hoang-Helmersen

Lubna Hamid Khokhar
Øystein Bugge Nergård
Kai Arne Svendstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Hamarheim Westad (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Hamarheim Westad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544174630

Dokument

Protokoll Årsmøte 2025 Lørenskog Hageby 2 brl.

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2025-04-14 08:56:58 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Sonja Helene Dalseth (SHD)

Signert 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-04-14 09:02:05 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

Endret eks.ord generalforsamling 06.09.2024

Endret på ordinær generalforsamling 10.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(0) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(1) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(2) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(2) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten ytterligere vedtektsendringer.

(6) 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Kameraovervåking

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Lørenskog Hageby" og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

12-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.¹¹

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

12-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie. .

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

12-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.

Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

VEDTEKTER

for

LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

org. nr. [931 389 300](#)

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenskog Hageby Garasjesameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.03.2023.

1-2 Formål

Vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, og brukerne, når eierseksjonssameiet opprettes og ved senere drift og forvaltning.

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, anleggseiendom, betegnet som gnr. 100, bnr. 814, i Lørenskog kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av arealer for «Boligparkering» . 385 p-plasser, arealer for «Næringsparkering» [150 p-plasser], felles adkomst- og kjørearealer, bodarealer, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby

Eiendommen er seksjonert og består av:

Seksjon nr 1 som er en næringsseksjon som består av hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 385] p-plasser («Boligparkering»)

Seksjon nr 2 som er en næringsseksjon som består hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 150] p-plasser («Næringsparkering»)

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette omfatter bla. adkomst og kjørearealer.

(3) Eiendommen består også av boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby. Bruks- og adkomstrekk til overliggende bebyggelse følger av tinglyst erklæring av [06.12.2022]

(4) Adkomst til Garasjeeiendommen går via naboeiendom gnr. 100 bnr 800. Adkomstrekket er etablert ved tinglyst rett datert 11.11.2019, der det blant fremgår:

«Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra «kjørevei 5» og adkomst via parkeringsanlegg på «felt B1» på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.»

..

«Rettighetshaver er forpliktet til betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.»

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte seksjoner/sameieandel i seksjon, parkeringsplasser og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

(2) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det skal opplyses om ny seksjonseiers navn, fnr eller org.nr, overtakelsesdato og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ved overdragelse av sameieandel i seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass fordeles av Utbygger i forbindelse med overlevering av parkeringsplassene (seksjonene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder/tekniske rom uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Seksjon nr 2 (næringsparkering) har rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som inngår i næringsseksjon 2 som hoveddel eller tilleggsareal (Næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier av Seksjon nr 2 (Næringsparkering).

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i næringsseksjon [1, XX] Boligparkering

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Lørenskog Hageby D og E Sameie eller andel i Lørenskog Hageby Borettslag 1,2,3 eller 4, og som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass eller eier egen næringsseksjon parkering (Boligparkering) og har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget

etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier eller sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Circle K i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere

3-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Tekniske rom, tekniske installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, varme- og ventilasjonsinstallasjoner og IKT-installasjoner, som er etablert eller installert særskilt for å betjene den enkelte overliggende boligeiendom

Lørenskog Hageby D og E Sameie: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

(4) Seksjon nr 2 («næringsparkerings») skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne. Det samme gjelder for særskilt renhold, oppmerking/skilting/avgrensning for p-plasser som inngår i seksjon nr 2 («næringsparkerings») som hoveddel eller tilleggsareal.

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

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

(7) Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning eller ulovfestet rett.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Hver seksjon bør være representert i styret. Det kan velges inntil 2 personlige varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når 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 alle styremedlemmene

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

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 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt

(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. Ekstraordinært årsmøte kan gjennomføres digitalt.

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (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 årsrapport
- 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 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 seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører 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 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Drift, vedlikeholds, og administrasjonsansvar for næringsseksjon [1] (Boligparkering)

Parkeringsplasser som inngår i næringsseksjon [1] Boligparkering utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon [1] Boligparkering vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon [1] Boligparkering velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, skal de som er eier av sameieandel i næringsseksjon [1] betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres til Lørenskog Hageby Garasjesameie.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

10-5 Overgangsregler

Utbygger ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, og ellers behovet for lager-/riggplass, adkomst for byggevirksomheten m.v.

Utbygger bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides, stilles til innflyttede beboeres disposisjon og overleveres/overskjøtes. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger dekke alene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbygger har rett til å benytte Garasjeeiendommen i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre. Videre må utbygger betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utbygger har også rett til å benytte ferdig opparbeidede arealer i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Lørenskog Hageby. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» er ferdigstilt og Lørenskog Hageby Fellesarealer er overskjøtet til boligselskapene.

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2

*Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. FORMÅL

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 2 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

I Lørenskog Hageby bor mennesker med mange forskjellige bakgrunner. Ikke alle har like gode lese og skriveferdighet eller samme kulturelle forståelse for regler. Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

- 2.1 Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2 Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvn, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.
- 2.3 Dersom beboere må tilkalle Securitas grunnet brudd på ordensreglene vil forstyrrende andel bli fakturert utrykningen

3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

- 3.1 Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2 Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Røyk er kun tillatt på anviste steder. Alarm og utrykning utløst av røyk/vape vil bli fakturert andelseier
- 3.3 Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4 Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.
- 3.5 Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

- 3.6 Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7 I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8 Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9 Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10 Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borrettslaget og andelseiere.
- 3.11 Dersom beboer benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatenes satser for utrykning (per 2024 er dette 6542 kr.)

4. KJØRING OG PARKERING

- 4.1 Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2 Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3 På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4 Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. AVFALLSHÅNDTERING

- 5.1 Borrettslaget vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum.
- 5.2 I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast. Fordi søppelnedkastene har begrensinger skal:
 - Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
 - Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
 - Papp skal rives/kuttes i små biter Ca A4.Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.3 Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500 kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16000 kr.
 - Hensetting av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500 kr.
- 5.4 Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.5 Søppel og avfall skal IKKE settes vedsiden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall må beboer selv besørge å få levert til gjenvinningsanlegg. Leietakere må få tilgang på eiers ROAF-id og instrueres til å kjøre bort eget stort søppel.
- 5.6 Fire ganger i året vil borettslaget arrangere bortkjøring av søppel som stor papp, elektronikk, utrangerte møbler etc. En gang om våren, en gang om høsten. Info vil komme på Vibbo. Dette søppelet må være sortert. Blandet søppel skal være i gjennomsiktig sekk

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

- 6.1 Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.

7. SKADER

- 7.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2 Borrettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3 Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4 Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5 I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.
- 7.6 Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7 For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

- 8.1 Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/soleskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

9. DYREHOLD

- 9.1 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

- 10.1 Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2 Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3 Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4 Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5 Røyking i garasjen er ikke tillatt.

11. BALKONGVETT

- 11.1 Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2 Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde.
Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene.
- 11.3 Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjølfrys osv.
- 11.4 Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5 Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6 Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7 Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8 Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9 Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
- 11.10 Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11 Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borrettslag²

- 12.1 Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene.
Ved ødeleggelser og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2 Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3 Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4 Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5 Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6 Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7 Totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8 Forbud mot ballspill på takterrassen.
- 12.9 Det må ikke henses private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10 Regler for ro i borrettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. Gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven paragraf 5-8.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Protokoll – digital avstemming – Valg av beboerrepresentanter til interimsstyre
Lørenskog Hageby Borettslag 2

Møtedato: 21.3.2024 - 27.03.2024

Møtested: Digital gjennomføring _ Microsoft Forms

1 og 2 Registrering - Leilighetsnummer

25 fremtidige andelseiere registrerte sin deltakelse med navn og leilighetsnummer.

3 Godkjenning av møteinnkalling og valg av administrator for gjennomføring

Digital avstemming for valg av beboerrepresentanter pågår over flere dager. Alle kjøpere har tilgang, kan delta og avgi stemme. Det skal kun avgis en stemme pr. leilighet. Dersom det avgis mer enn en stemme pr. leilighet vil en vilkårlig stemme slettes. Det foreslås at møteinnkallingen godkjennes og forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Espen Jørgensen velges som administrator for gjennomføringen.

Vedtak:

Godkjent 22 stemmer

Ikke godkjent 1 stemmer

4 Valg av beboerrepresentant som leder av interimsstyret

Det skal velges ett interimsstyre bestående av valgte beboerrepresentanter. Interimsstyret skal bestå av 1 leder og 4 medlemmer. Presentasjon av kandidater følger med som vedlegg til e-postinnkallingen til møtet.

Det er en som har meldt sin interesse for ledervervet: Jeanette von Krogh

Vedtak:

Jeanette von Krogh ble valgt

5 Valg av beboerrepresentanter til interimsstyret

Det skal velges 4 beboerrepresentanter som medlem av interimsstyret. Presentasjon av kandidater som har meldt sin interesse følger med som vedlegg til e-postinnkallingen. De fire som får flest stemmer blir valgt som beboerrepresentanter.

Kandidater:

Tom Nordby

Jørn Fløgstad

Lubna Khokhar

Mohammad Sadeq Afzal

Alexander Lindstrøm

Atif Minhas

Vedtak: Jørn Fløgstad, Lubna Khokhar, Mohammad Sadeq Afzal, Alexander Lindstrøm ble valgt

Digital avstemming ble avsluttet 27.3.2024 kl.: 10.00

Espen Jørgensen/s/

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG

2

Organisasjonsnummer: 928261859

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. september kl. 18:00 til 9. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Honorar interimsstyret

Interimsstyret har sittet i 6 måneder og har i denne perioden hatt store utfordringer. Det foreslås derfor et honorar på kr 150 000 som er i tråd med det budsjettet som er satt opp for borettslaget.

Interimsstyret har, til tross for å ha vært underbemannet, fått igangsatt en del prosjekter for å ta tak i de omfattende utfordringene i Lørenskog Hageby. Det har vært ekstraordinære tilstander som har krevd mye tid og krefter. Interimsstyret har forsøkt å holde budsjettene til disse prosjektene balansert, og har derfor bidratt en del på deres fritid med oppgaver utover det som kan forventes fra et styre. Blant annet med søppelplukking, åpne tette søppelnedkast, patruljer i nabolaget og tilbakestilling av manuelle meldere i garasjen, etc. Vi vil benytte anledningen til å anbefale alle som ønsker å bidra med slike oppgaver til å melde seg inn i Facebook gruppen «Lørenskog Hageby Task Force».

Forslag til vedtak:

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

I forbindelse med at det nå skal etableres kameraovervåking i hele Lørenskog Hageby er det anbefalt at dette vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtektstillegg godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier) (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bianca Cenán (eier)

Ashkan Faramarzi (eier)

Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier) (32 stemmer)

Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier) (32 stemmer)

Kai Arne Svendstad (eier) (16 stemmer)

Benny Thong Hoang-Helmersen (eier) (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bianca Cenán (eier)

Leander Ching Yu (eier)

Sonja Dalseth (eier)

Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)

Patrick Holtmoen Luka (eier)

Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)

Kai Arne Svendstad (eier)

Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)

Mikael Widercrantz

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mikael Widercrantz (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mikael Widercrantz

7. Valg av valgkomité

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sonja Helene Dalseth (eier) (24 stemmer)

Ashkan Faramarzi (eier) (24 stemmer)

Benny Thong Hoang-Helmersen (eier) (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bianca Cenán (eier)

Sonja Helene Dalseth (eier)

Ashkan Faramarzi (eier)

Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)

Mikael Widercrantz

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557526521232

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Lørenskog Hageby Brl.

2

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-09-10 11:25:26 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2024-09-10 11:27:20 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Patrick Holtmoen Luka (PHL)

Signert 2024-09-10 11:27:20 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2024-09-10 11:25:53 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Fra:

[Espen Jørgensen](#)

Lørenskog Hageby Borettslag 2 - Valg av beboerrepresentanter
torsdag 21. mars 2024 10:36:00

[KANDIDATER TIL INTERIMSTYRE BEBOERREPRESENTANTER LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2.pdf](#)

Lørenskog Hageby Borettslag 2

Valg av beboerrepresentanter

Hei! Nå kan du stemme på hvem som skal være beboerrepresentanter for Lørenskog Hageby Borettslag 2. Vedlagt følger presentasjon av kandidater som har meldt sin interesse for å være beboerrepresentanter for borettslaget. Du kan stemme frem til 27. mars kl. 10.00

Hei! Nå kan du stemme på hvem som skal være beboerrepresentanter for Lørenskog Hageby

Borettslag 2.

Du kan stemme frem til 27.mars kl. 10.00. Vedlagt følger presentasjon av kandidater som har meldt sin interesse for å være beboerrepresentanter for borettslaget.

Utbygger Lørenskog Hageby Utvikling AS har formelle styreverv i borettslaget, frem til alle boligene i Hus D og E er ferdigstilt og overlevert til kjøper.

Beboerrepresentanter som velges vil utgjøre interimsstyre for borettslaget, og får fullmakt til å ivareta drift, vedlikehold og administrasjon av borettslaget, inngå service og driftsavtaler, overtakelse av fellesarealer og behandling av beboersaker mv.

Formelt valg av nytt styre vil skje på ekstraordinær generalforsamling i slutten av juni eller i august 2024.

Start nå



Microsoft Forms | KI-genererte undersøkelser, tester og avstemninger enkelt [Opprett mitt eget skjema](#)

[Vilkår og betingelser](#) | [Personvernerklæring](#)

KANDIDATER TIL INTERIMSSTYRE/BEBOERREPRESENTANTER

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

NAVN: Jeanette von Krogh,

LEILIGHET: 71 - D2L06

VERV: Styreleder, evt styremedlem

Jeg, Jeanette von Krogh, ønsker med dette å melde min interesse for å være med i styret til borettslaget LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2.

Jeg er en dame på snart 34 år og har vært i arbeidslivet i 16 år. I dag jobber jeg som Researcher i et rekrutteringsbyrå, og er på vei til å bli rekrutteringskonsulent. Å jobbe med rekruttering betyr at man jobber med mennesker daglig, og lærer hvordan lese og tilpasse seg ulike typer personligheter, noe jeg tenker kan være nyttig i et styre hvor man forholder seg til mange ulike mennesker/boenheter.

Videre har jeg hatt stilling som prosjektkoordinator i 3 år, og sjonglert mellom over 30 prosjekter samtidig på det meste, og ca. 20 i snitt til enhver tid. Dette er også noe jeg tenker kan være en nyttig erfaring å ha med seg da det kan være mange henvendelser og prosjekter som pågår samtidig i et så stort borettslag. God struktur og orden er dermed viktig, og jeg får mange gode tilbakemeldinger rundt dette.

Jeg har også 6 års erfaring fra administrasjon/BackOffice i et større advokatfirma, som har gitt meg innsyn i juss-verdenen. Selv om jeg ikke skal påstå at jeg er noen jurist, vil jeg tro at jeg har en forutsetning for å kunne sette meg inn i ulike juridiske emner, og gjennomgå ulike kontrakter og forsikringer.

I starten av min karriere jobbet jeg i hotellbransjen i 4 år, først som resepsjonist, deretter som Booking Manager og til slutt som Service Manager. Dette har også gitt lærdom om det å yte god service for alle, og jeg vil si jeg er ganske service-minded også den dag i dag.

Min arbeidserfaring har gjort meg til en strukturert person med øye for detaljer samtidig som jeg evner å ha mange baller i luften.

Når det kommer til utdanning så skriver jeg nå våren 2024 en bacheloroppgave i markedsføringsledelse (studerer på nett ved siden av jobb). Jeg får gode karakterer, også i de fagene med tall, så jeg kan også gjøre meg nyttig i et eventuelt regnskaps- og/eller fakturaarbeid. Jeg ligger på B i snitt. Jeg vil påstå at dette viser at jeg har kapasitet til å påta meg ekstra arbeid utenom vanlig jobb.

Grunnen til at jeg ønsker å være en del av styret er fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle, samtidig som vi har et effektivt og rettferdig styrt borettslag. I tillegg til dette så ser jeg det som svært verdifullt å få muligheten til å tilegne meg den kunnskapen og erfaringen som medfølger det å sitte i et styre i et borettslag av denne størrelsen.

Jeg er åpen for alle typer roller i styret, også styreleder, men vil nevne at jeg ikke har noen erfaring med styrearbeid fra tidligere. Jeg har fått en del input fra bekjente som har bred erfaring med dette, også nyopprettede borettslag.

Mvh,

Jeanette von Krogh

NAVN: Tom Nordby
LEILIGHET: 114 - D3L09
VERV: Styremedlem

Mitt navn er Tom Nordby og jeg har sammen med min kone Gina Nordby kjøpt leilighet D30902 Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Det het vært spørsmål etter mennesker som ønsker å være med i styret. Jeg kunne tenke med dette om dette er ok selv om vi ikke tenker å bo der i utgangspunktet. Tenker i så fall som styremedlem. Jeg sitter pr i dag i styret i Vestlidalen borettslag hvor jeg er sekretær. Har styremedlem her i mer enn 10 år og har erfaring med styrearbeid og verktøy.

Med vennlig hilsen

Tom Nordby

NAVN: Jørn Fløgstad
LEILIGHET: 119 D40201
VERV: Styremedlem

Jeg kan melde meg som kandidat som styremedlem. Jeg skal bo i D4 0201sammen med min samboer.

Første året i et nytt borettslag er kanskje det mest krevende året for et styre.

Mye som skal på plass av rutiner og mange mennesker som kommer til å oppdage problemer med alt fra nøkler, bredbånd, ventilasjon, søppel, håndverkere, etc.

Listen er lang. Og jeg har vært der før, ikke som styremedlem, men som beboer i et helt ferskt borettslag. Så på en måte er jeg nok noe forberedt på hvilke utfordringer vi står ovenfor.

Heldigvis starter vi ikke helt på bar bakke, men i et rammeverk fra Obos.

Vibbo er et flott verktøy for å kommunisere i borettslaget.

Og som ny i Lørenskog ser jeg på deltakelse i borettslagsstyre som en fin anledning til å bli kjent med naboene og hjelpe til med å skape et trivelig og godt fellesskap.

Jeg har ganske mye styreerfaring fra ungdommen. Da deltok jeg i styrer i et ungdomsparti, og jeg har sittet i styret for en lokalavdeling av røde kors samt noen bedrifter.

Av utdanning så hoppet jeg av medisinstudiet etter tre år og ble datamann i stedet. Og jobbet for både nasjonale og internasjonale dataselskaper. Jeg har også vært med på å starte tre selskaper. Pluss deltakelse i internasjonale operasjoner for forsvaret.

Ellers er jeg glad i friluftsliv og å male.

MVH,

Jørn Fløgstad

NAVN: Lubna Khokhar
LEILIGHET: 44 - D1904
VERV: Styremedlem

Jeg heter Lubna Hamid Khokhar og ser virkelig frem til å bli en del av Lørenskog Hageby-fellesskapet som kommende beboer i leilighet D1 - D10904. Med en lidenskap for samarbeid og organisering, ønsker jeg å melde meg som kandidat til styret.

Jeg er 34 år og jobber som farmasøyt på Ahus, og har jeg tilegnet meg verdifull erfaring innenfor teamarbeid, problemløsning og kommunikasjon yrket mitt, og jeg har sans for ansvar og dedikasjon til å tjene samfunnet. Jeg tror på betydningen av å engasjere seg i nærmiljøet og å bidra til å skape et positivt bomiljø for alle beboere.

Min evne til å lytte og forstå ulike perspektiver, kombinert med min evne til å ta initiativ og handle, gjør meg til en egnet kandidat for styrevervet. Jeg er motivert for å delta aktivt i styrets arbeid og arbeide sammen med andre styremedlemmer for å løse problemer og implementere forbedringer som gavner fellesskapet. Jeg er glad i å bli kjent med andre mennesker.

Av tidlige erfaringer så har jeg vært fadderansvarlig på Farmasi utdanningen på Oslomet, har vært tillitsvalgt for farmaceutene (fagforening) og har erfaring som stedfortreder fra apotek.

Jeg ser på styrearbeidet som en mulighet til å ikke bare representere mine egne interesser, men også til å være stemmen til våre naboer og bidra til å sikre at vårt borettslag fungerer så smidig og effektivt som mulig.

Med vennlig hilsen,

Lubna Hamid Khokhar

NAVN: Mohammad Sadeq Afzal
LEILIGHET: 1 – D1L01
VERV: Styremedlem

Mitt navn er Mohammad Sadeq Afzal født og oppvokst i Oslo, er gift og har 2 barn .

Jobber pr dags dato på Oslo lufthavn. Jobbet med forskjellige mennesker og kultur og over 20 år har bred erfaring innenfor møter, konflikt håndtering, og har drevet egen bedrifter.

Med vennlig hilsen/ Best regards

M. Sadeq Afzal

NAVN: Atif Minhas
LEILIGHET: 54 – D2L02
VERV: Styremedlem

Viser til beboermøte vi hadde om Lørenskog Hageby og melder interesse for å være styremedlem i interimstyre.

Jeg jobber som fagspesialist Distribusjon/ Prosjektleder i ett selskap. Jeg har verv i borettslaget jeg bor i idag, og kan tenke meg å få en erfaring som styremedlem.

Mvh

Atif Minhas

NAVN: Alexander Lindstrøm
LEILIGHET: 74 – D2L07
VERV: Styremedlem

Hei.

Jeg er eventuelt interessert i styre-virksomhet i Lørenskog Hageby.

Jeg flytter inn i bygg D.

Jobber i dag med administrativ drift og forvaltning av eiendommene og uteområdet på Tjuvholmen i Oslo. Jeg er FDV ansvarlig for alle eiendommene der.

Følger også opp serviceleverandører og håndterer forsikringssaker for sameiene.

Med vennlig hilsen
Alexander Lindstrøm

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Møtedato: 30.01.24

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Teams

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/Petter Nilsen som eier av samtlige andeler
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Petter Nilsen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Karina Torset foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Marius Nicolaysen foreslått

Vedtak: Valgt enstemmig.

Møtet ble hevet kl.: 15.30. Protokollen signeres av

Møteleder: Petter Nilsen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Karina Torset /s/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2
avholdes 30.01.24 kl. 15 på teams.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av tillitsvalgte

- A)** Valg av styremedlem for 1 år

Oslo 22.01.2024

I styret for Lørenskog Hageby Borettslag 2

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Lørenskog Hageby Borettslag 2**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. september kl. 18:00 og lukker 9. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar interimsstyret
5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Honorar interimsstyret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Interimsstyret har sittet i 6 måneder og har i denne perioden hatt store utfordringer. Det foreslås derfor et honorar på kr 150 000 som er i tråd med det budsjettet som er satt opp for borettslaget.

Interimsstyret har, til tross for å ha vært underbemannet, fått igangsatt en del prosjekter for å ta tak i de omfattende utfordringene i Lørenskog Hageby. Det har vært ekstraordinære tilstander som har krevd mye tid og krefter. Interimsstyret har forsøkt å holde budsjettene til disse prosjektene balansert, og har derfor bidratt en del på deres fritid med oppgaver utover det som kan forventes fra et styre. Blant annet med søppelplukking, åpne tette søppelnedkast, patruljer i nabolaget og tilbakestilling av manuelle meldere i garasjen, etc. Vi vil benytte anledningen til å anbefale alle som ønsker å bidra med slike oppgaver til å melde seg inn i Facebook gruppen «Lørenskog Hageby Task Force».

Forslag til vedtak

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

Sak 5

Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at det nå skal etableres kameraovervåking i hele Lørenskog Hageby er det anbefalt at dette vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Faramarzi (eier)

Jeg er 28 år gammel og jobber som bygningsingeniør. For tiden innehar jeg stillingen som avdelingsleder i selskapet, hvor jeg har ansvar for å lede og koordinere avdelingens aktiviteter. I løpet av min karriere har jeg hatt en sentral rolle i oppføringen av Lørenskog Hageby, hvor jeg har vært med på å planlegge og gjennomføre byggeprosjekter fra start til slutt. Tidligere har jeg også hatt verv som styreleder i borettslaget jeg var en del av, hvor jeg fikk verdifull erfaring med styring og ledelse på et overordnet nivå. I tillegg sitter jeg nå i styret i firmaet jeg arbeider i, hvor jeg bidrar med min faglige kompetanse og erfaring til å ta strategiske beslutninger for selskapets videre utvikling.

- **Bianca Cenani (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenani og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)**

Jeg, Jeanette von Krogh, ønsker med dette å melde min interesse for å fortsette å være med i styret til borettslaget LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2. Jeg har sittet som styreleder i interimsstyret, og fortsetter gjerne det påbegynte arbeidet. I tillegg til alle de påbegynte prosjektene, har vi i interimsstyret etablert et godt samarbeid internt, men også med de andre styrene, både i Lørenskog Hageby og de andre rundt i området. Samarbeid på tvers av borettslag er svært essensielt når vi har felles uteområder, felles utfordringer og bor så tett på hverandre som vi gjør. I tillegg er vi i dialog med kommunen og andre instanser, vedrørende mange av utfordringene i borettslaget. En annen fordel med å stemme på det nåværende interimsstyre, er at vi vet hva vi går til. Belastningen vil ikke komme som noen overraskelse. For la oss være ærlige, Lørenskog Hageby har mange utfordringer, og det kan være belastende til tider.

Jeg er en engasjert og strukturert person med over 16 års erfaring fra varierte roller innenfor rekruttering, prosjektkoordinering og administrasjon. Min bakgrunn har gitt meg en solid forståelse for mennesker, prosesser og systemer.

Som potensielt styremedlem kan jeg tilby:

Bred kompetanse: Min erfaring fra rekruttering har lært meg å forstå og kommunisere effektivt med ulike personligheter. Som prosjektkoordinator har jeg utviklet evnen til å håndtere flere oppgaver samtidig og sikre at prosjekter gjennomføres så effektivt som mulig. Min administrative bakgrunn fra et større advokatfirma, kombinert med pågående studier i forretningsjus og markedsrett, gir meg en god forståelse for juridiske spørsmål og kontrakter.

Serviceinnstilling: Min tid i hotellbransjen har gitt meg en sterk serviceinnstilling og fokus på å skape gode kundeopplevelser. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø for alle beboere.

Struktur og effektivitet: Jeg er kjent for å være strukturert og ha god ordenssans. Jeg har erfaring med å utvikle effektive arbeidsmetoder og å delegere oppgaver.

Økonomisk forståelse: Mine studier ved Bachelor i markedsføringsledelse har gitt meg en god forståelse for økonomiske prinsipper. Jeg er komfortabel med tall og kan bidra til å ivareta borettslagets økonomiske interesser.

Grunnen til at jeg ønsker å være en del av styret er fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle, samtidig som vi har et effektivt og rettferdig styrt borettslag. Jeg ønsker å bidra til å øke sikkerheten i borettslaget og få kontroll på søppelutfordringene, og å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig.

Jeg ser frem til å bruke min kompetanse og erfaring til å gjøre Lørenskog Hageby til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,

Jeanette von Krogh

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)**

Er 30 år og oppvokst her i Lørenskog. Har stort ønske om å engasjere og bidra til at borettslaget blir trivelig sted å bo. Til daglig jobber jeg som utvikler (programmering) i Oslo kommune hvor mye av det vi lager går ut på å forbedre arbeidsprosesser til ansatte. Håper og tror at mye er overførbart til styret

- **Bianca Cenan (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenan og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)**

Da vi flyttet inn i mai så jeg for meg en helt annerledes tilværelse som styremedlem. Jeg så for meg å hjelpe folk med internett, bestille nøkler, bestille vaktmestertjenester, organisere postkasseskilt og informere om bolighåndboken. Fyttirakkern for en tid vi har vært gjennom. Det opptar all min tid. Og det går på samvittigheten løs hver eneste dag. Men jobben er ikke gjort enda. Vi må få kontroll på brannalarmer, søppelproblemene, hærverket og ikke minst garasjen. Nok er nok. Lørenskog Hageby må bli bra. Sitasjonen er utålelig. Vi skal leve her! På planene fremover kommer jeg til å kjempe for at vi får ferdigstilt omfattende videoovervåking og at det følges opp med reaksjoner på alt uønsket som skjer. Ellers risikerer vi at videoovervåkingen bare blir til pynt. Vi må også få byttet ut nøkler i fellesområdene med nøkkelbrikker. Det vil også trygge hverdagen vår. Og ikke minst jobbe for å få til et større beboerengasjement i borettslaget gjennom for eksempel vår Task Force. Jeg håper Task Force skal få bli en kjemperessurs på tvers av de fire borettslagene. Og en god arena for beboerne til å møtes. Så ja, jeg vil gjerne fortsette i styret, som styremedlem. Jeg liker å jobbe under hardt trykk, bygge organisasjoner helt fra bunn og aldri redd for å få skitne fingre. Det er det jeg har erfaring med. Og slikt sett er jeg tiltrukket av å sitte i styret Lørenskog Hageby. Vi var fem som begynte i interimstyret, vi er bare tre som fullførte. Det er en hard og samvittighetsfull jobb. Vi tre har fått mye kompetanse om bygningsmassen og utfordringene og jeg ser det som essensielt i denne fasen at alle tre gjenvelges. Og jeg håper det velges inn to til med nye øyne og masse optimisme som blir med å trekke lasset. Det er en altfor stor jobb for bare tre. Jeg har sett meg ut flere kandidater som jeg mener vil være svært verdifulle for at vi skal lykkes. Det er sikkert noen som tenker at de kunne gjort en bedre jobb. Jeg tviler ikke på det. Vi har gjort så godt vi kunne med kortene vi fikk utdelt. Men et godt styre trenger også gode

kontrollører som kan stå på utsiden og stille krav og bidra. Selv om du ikke stiller til valget så må du bidra til at borettslaget blir bra. Vi må stå samlet. Dette ble mye tekst. Men det er så mye som står på spill og vi må få det til. Min bakgrunn inneholder mange styreverv opp gjennom livet. Opprinnelig begynte jeg å studere medisin, men ble hektet inn i IT i stedet. Jeg har vært med og bygget tre selskaper, jeg har møtt motgang og hatt medvind, jobbet i internasjonale og nasjonale selskaper, deltatt i militære operasjoner i utlandet og høstet veldig mye erfaringer.

- **Kai Arne Svendstad (eier)**

Har sittet to år i styret i Frognerkilen sameiet. Har med meg en del erfaring fra dette. Ønsker å bidra til å få orden sameiet samt sørge for at vi får rene og hyggelige fellesområder.

- **Leander Ching Yu (eier)**

Mitt navn er Leander Ching Yu, opprinnelig fra Taiwan og har bodd her over 40 år i Oslo. Det er første gang jeg flyttet ut fra byen og ble lokket til herlige Lørenskog. Så nå er jeg Lørenskog medborger.

Jeg melder meg på som kandidat som tillitsvalg styre/vara medlem nå som borettslaget er inne i fase selvstendig styre av Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Et nytt borettslag og som beboer her føler jeg det er et ansvar å få til et godt miljø der trivsel, funksjonalitet, økonomi og samhold for beboerne settes på fokus.

Jeg har ingen erfaring med drift av et borettslag, men har god bemerkelse fra tidligere bosteder hva et godt styre innebærer.

Som et nytt borettslag og den utfordringer den har i vente tror jeg også det er behov for flere medlemmer i startfasen.

Jeg er selvstendig næringsdrivende, har to små bedrift innen media/fotograf/veiledende kurs foreholder fotografi og et bygg/interiør montering.

Som selvstendig næringsdrivende er man selv styre/medlem/daglig leder der initiativ, tiltak, drift og beslutninger er en del av hverdagen for å danne et godt resultat for bedriften og for kundene.

Tidligere erfaring:

- Handel & Kontor (Salg, service og reiseliv)
- Avtjent førstegangstjeneste
- Verneombud innenfor Food&Beverage, HMS
- Restaurant drift og medeier
- Snowboardinstruktør(Ja :D)

Jeg håper det er av interesse og blir gjerne med på laget til å danne en velfungerende borettslag.

- **Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)**

Søknad om styreverv i Lørenskog Hageby Mitt navn er Lubna Hamid Khokhar, og jeg ser virkelig frem til å bli en del av Lørenskog Hageby-fellesskapet. Med et sterkt engasjement for samarbeid og organisering, ønsker jeg å stille som kandidat til styreleder og/eller styremedlem. Siden mai har jeg hatt gleden av å være en del av interimstyret i Lørenskog Hageby, hvor jeg har fått muligheten til å bidra til å bygge borettslaget fra grunnen av. Gjennom denne perioden har jeg jobbet sammen med interimstyret med ulike oppgaver og utfordringer, noe som har gitt meg en god innsikt i hva som kreves for å skape et velfungerende borettslag. Jeg har opplevd hvor viktig det er å kunne håndtere ulike situasjoner som oppstår, og hvordan man best mulig kan bidra til å løse disse på en måte som gagnar fellesskapet. Vi står overfor noen utfordringer som må adresseres for å forbedre livskvaliteten i vårt borettslag. Blant disse er behovet for å rydde opp i falske brannalarmer, søppelproblemene, hærverket, og ikke minst å få orden på garasjen. Jeg ser på disse som sentrale temaer som må tas tak i, og jeg ønsker å bidra til å finne varige løsninger på disse problemene. I tillegg er jeg forberedt på å jobbe med andre sentrale temaer som måtte dukke opp i tiden fremover. Jeg

er 34 år gammel og jobber som sykehusfarmasøyt på Ahus. Gjennom mitt yrke har jeg tilegnet meg verdifull erfaring innen teamarbeid, problemløsning og kommunikasjon, ferdigheter som jeg mener vil være svært nyttige i styrearbeidet. Jeg har også en sterk sans for ansvar og dedikasjon, og jeg tror på viktigheten av å engasjere seg i nærmiljøet for å bidra til et positivt bomiljø for alle beboere. Min evne til å lytte til og forstå ulike perspektiver, kombinert med mitt initiativ og handlekraft, gjør meg godt egnet som styreleder og styremedlem. Jeg er svært motivert for å delta aktivt i styrets arbeid, og jeg ser frem til å samarbeide med de andre styremedlemmene for å implementere forbedringer som vil komme hele fellesskapet til gode. Gjennom tidligere erfaringer har jeg blant annet vært fadderansvarlig på farmasiutdanningen ved Oslomet, tillitsvalgt for farmasøyter i fagforeningen, samt stedfortreder på apotek. Jeg ser på styrevervet som en mulighet til ikke bare å representere egne interesser, men også å være en stemme for naboene våre og bidra til å sikre at borettslaget fungerer så smidig og effektivt som mulig. Jeg håper på deres tillit og ser frem til muligheten til å bidra til vårt felles bomiljø.

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

- **Patrick Holtmoen Luka (eier)**

Er fra Kongsvinger men har jobbet store deler av yrkeslivet i utlandet. Tilbake i Norge siden 2017, jobber på en Tannklinikk i Oslo sentrum som avd leder. Bor i oppgang 85b og er gjerne med i styret.

- **Sonja Dalseth (eier)**

Jeg er 41 år, jobber med bøker som selvstendig næringsdrivende redaktør og forlegger. Bor i 85B! Har en del erfaring med styrearbeid fra tidligere. Bidrar gjerne i styrearbeidet i mitt nye nabolag :-)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ashkan Faramarzi (eier)
- Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- Bianca Cenan (eier)
- Mikael Widercrantz
- Sonja Helene Dalseth (eier)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.09.24

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Honorar interimsstyret

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ashkan Faramarzi (eier)

☐ Bianca Cenan (eier)

☐ Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)

☐ Bianca Cenan (eier)

☐ Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)

☐ Kai Arne Svendstad (eier)

☐ Leander Ching Yu (eier)

☐ Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)

☐ Mikael Widercrantz

☐ Patrick Holtmoen Luka (eier)

☐ Sonja Dalseth (eier)

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mikael Widercrantz

Sak 7 Valg av valgkomité

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi (eier)
- ☐ Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- ☐ Bianca Cenan (eier)
- ☐ Mikael Widercrantz
- ☐ Sonja Helene Dalseth (eier)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg Bolig AS

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 163 andeler
Styret representert ved Petter Nilsen, Karina Torset.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Karina Torset foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Tilstede var Lørenskog Hageby Utvikling AS som eier av samtlige 163 andeler i borettslaget,

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Karina Torset foreslått, og som protokollvitne ble Petter Nilsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

3 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte mindre endringer i borettslagets vedtekter, samt ny bestemmelse i pkt 11-6. etter stiftelsen av borettslaget den 29.9.2021.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

2 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 29.09.2021. I forbindelse med salg av bolig og endring av salgspriser i prosjektet er borettslagets bygge- og finansieringsplan revidert iht andel fellesgjeld oppført i kjøpekontrakt med første kjøper av andel i borettslaget.

Iht revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 231 942 000
Samlet fellesgjeld utgjør kr 541 198 000

Vedtak: Revidert bygge- og finansieringsplan godkjennes.

3 **Finansiering av borettslagets fellesgjeld i OBOS-Banken**

OBOS Banken har gitt indikativ tilbudt borettslaget langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansierungsplan er kr. 541 198 000.

Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld. Lån utbetales etter nærmere avtale med OBOS banken.

Vedtak: Godkjent

4 **Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Ved inngåelse av avtale faktureres Lørenskog hageby Utvikling AS kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dersom det skal tilrettelegges for IN-nedbetaling ved oppgjør, inngås det særskilt avtale om dette.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 8000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 14.30. Protokollen signeres av

Karina Torset/s/
Møteleder – protokollfører

Petter Nilsen/s/ - protokollvitne

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Lørenskog Hageby" og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

11-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

11-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.

Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

INPUT:	
Input rente Fellesgjeld (annuitet)	6,45 %
Input Uppgjeld år	40
Andelsgrønhet	10
Innskudd/egenkapital: Fellesgjeld	
	30 % 70 %

FINANSIERINGSPLAN- LØRENSKOG HAGEBY BORETTLAG 2

Bygg D og E

REV 24.04.2024 VEDTATT EKS. ORD GF 24.4.2024

Leil.nr	Andeler	Etasje	Ant rom	Uteplass kvm	Uteplass kvm	BRA m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikostnader - fordekt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Kapital- kostnader avdragsfri periode år 1-10	Stipulerte felleskostnader (eksklusiv energikostnad) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)
											pr. mnd.	pr mnd	pr mnd	pr mnd.	pr. mnd.	pr mnd
BYGG D1																
D1L01-01	1	1	4R	11	0	81	kr 5.000	kr 1.767.000	kr 4.123.000	kr 5.890.000	kr 3.645	kr 299	kr 15.289	kr 19.233	kr 20.768	kr 24.712
D1L01-02	2	1	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 957.000	kr 2.233.000	kr 3.190.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.281	kr 10.425	kr 11.248	kr 13.392
D1L01-03	3	1	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 957.000	kr 2.233.000	kr 3.190.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.281	kr 10.425	kr 11.248	kr 13.392
D1L01-04	4	1	3R	12	0	60	kr 5.000	kr 1.317.000	kr 3.079.000	kr 4.390.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.396	kr 14.377	kr 15.479	kr 18.460
D1L01-05	5	1	3R/4R	9	14	83	kr 5.000	kr 1.557.000	kr 3.633.000	kr 5.190.000	kr 3.753	kr 299	kr 13.472	kr 17.524	kr 18.300	kr 22.352
D1L02-01	6	2	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 1.517.000	kr 4.473.000	kr 6.990.000	kr 4.005	kr 299	kr 16.587	kr 20.891	kr 22.511	kr 26.835
D1L02-02	7	2	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 987.000	kr 2.303.000	kr 3.290.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.540	kr 10.684	kr 11.601	kr 13.745
D1L02-03	8	2	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 987.000	kr 2.303.000	kr 3.290.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.540	kr 10.684	kr 11.601	kr 13.745
D1L02-04	9	2	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.347.000	kr 3.143.000	kr 4.490.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.655	kr 14.636	kr 15.832	kr 18.813
D1L02-05	10	2	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.037.000	kr 4.753.000	kr 6.790.000	kr 4.617	kr 299	kr 17.626	kr 22.542	kr 23.942	kr 28.858
D1L03-01	11	3	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 1.547.000	kr 4.543.000	kr 6.990.000	kr 4.005	kr 299	kr 16.987	kr 21.151	kr 22.984	kr 27.188
D1L03-02	12	3	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L03-03	13	3	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.017.000	kr 2.373.000	kr 3.390.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.800	kr 10.944	kr 11.953	kr 14.097
D1L03-04	14	3	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.915	kr 14.896	kr 16.184	kr 19.165
D1L03-05	15	3	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.067.000	kr 4.823.000	kr 6.990.000	kr 4.617	kr 299	kr 17.885	kr 22.801	kr 24.294	kr 29.210
D1L04-01	16	4	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.037.000	kr 4.753.000	kr 6.790.000	kr 4.005	kr 299	kr 17.626	kr 21.930	kr 23.942	kr 28.246
D1L04-02	17	4	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.047.000	kr 2.443.000	kr 3.490.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.059	kr 11.203	kr 12.306	kr 14.450
D1L04-03	18	4	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.047.000	kr 2.443.000	kr 3.490.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.059	kr 11.203	kr 12.306	kr 14.450
D1L04-04	19	4	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.407.000	kr 3.283.000	kr 4.690.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.174	kr 15.155	kr 16.537	kr 19.518
D1L04-05	20	4	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.097.000	kr 4.893.000	kr 6.990.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.145	kr 23.061	kr 24.647	kr 29.563
D1L05-01	21	5	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.097.000	kr 4.893.000	kr 6.990.000	kr 4.005	kr 299	kr 18.145	kr 22.449	kr 24.647	kr 28.951
D1L05-02	22	5	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L05-03	23	5	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L05-04	24	5	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.437.000	kr 3.163.000	kr 4.790.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.434	kr 15.415	kr 16.890	kr 19.871
D1L05-05	25	5	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.127.000	kr 4.963.000	kr 7.090.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.404	kr 23.320	kr 25.000	kr 29.916
D1L06-01	26	6	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.127.000	kr 5.033.000	kr 7.190.000	kr 4.005	kr 299	kr 18.664	kr 22.968	kr 25.352	kr 29.656
D1L06-02	27	6	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L06-03	28	6	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L06-04	29	6	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.694	kr 15.675	kr 17.242	kr 20.223
D1L06-05	30	6	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.157.000	kr 5.033.000	kr 7.190.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.664	kr 23.380	kr 25.352	kr 30.268
D1L07-01	31	7	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.173.000	kr 7.390.000	kr 4.005	kr 299	kr 19.183	kr 23.487	kr 26.057	kr 30.361
D1L07-02	32	7	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.107.000	kr 2.583.000	kr 3.690.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.579	kr 11.723	kr 13.011	kr 15.155
D1L07-03	33	7	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.107.000	kr 2.583.000	kr 3.690.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.579	kr 11.723	kr 13.011	kr 15.155
D1L07-04	34	7	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.497.000	kr 3.493.000	kr 4.990.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.953	kr 15.934	kr 17.595	kr 20.576
D1L07-05	35	7	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.187.000	kr 5.103.000	kr 7.290.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.924	kr 23.840	kr 25.705	kr 30.621
D1L08-01	36	8	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.313.000	kr 7.590.000	kr 4.005	kr 299	kr 19.302	kr 24.056	kr 26.763	kr 31.067
D1L08-02	37	8	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.137.000	kr 2.653.000	kr 3.790.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.838	kr 11.982	kr 13.364	kr 15.508
D1L08-03	38	8	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.137.000	kr 2.653.000	kr 3.790.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.838	kr 11.982	kr 13.364	kr 15.508
D1L08-04	39	8	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.527.000	kr 3.563.000	kr 5.090.000	kr 2.682	kr 299	kr 13.213	kr 16.194	kr 17.947	kr 20.928
D1L08-05	40	8	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.173.000	kr 7.390.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.183	kr 24.099	kr 26.807	kr 31.973
D1L09-01	41	9	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.167.000	kr 2.723.000	kr 3.890.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.098	kr 12.242	kr 13.716	kr 15.860
D1L09-02	42	9	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.167.000	kr 2.723.000	kr 3.890.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.098	kr 12.242	kr 13.716	kr 15.860
D1L09-03	43	9	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.707.000	kr 3.983.000	kr 5.690.000	kr 2.682	kr 299	kr 14.770	kr 17.751	kr 20.063	kr 23.044
D1L09-04	44	9	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.247.000	kr 5.243.000	kr 7.490.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.483	kr 24.359	kr 27.070	kr 32.326
D1L10-01	45	10	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.357	kr 12.501	kr 14.069	kr 16.213
D1L10-02	46	10	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.357	kr 12.501	kr 14.069	kr 16.213
D1L10-03	47	10	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.737.000	kr 4.053.000	kr 5.790.000	kr 2.682	kr 299	kr 15.030	kr 18.011	kr 20.416	kr 23.397
D1L10-04	48	10	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.297.000	kr 5.293.000	kr 7.490.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.592	kr 24.478	kr 27.185	kr 32.441
BYGG D2																
D2L01-01	49	1	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 3.866	kr 299	kr 11.915	kr 16.079	kr 16.184	kr 20.349
D2L01-02	50	1	2	11	0	44	kr 5.000	kr 885.000	kr 2.065.000	kr 2.950.000	kr 1.980	kr 299	kr 7.658	kr 9.937	kr 10.402	kr 12.681
D2L01-03	51	1	1	7	0	33	kr 5.000	kr 897.000	kr 1.983.000	kr 2.690.000	kr 1.494	kr 299	kr 6.983	kr 8.776	kr 9.485	kr 11.278
D2L01-04	52	1	3	11	0	73	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 3.299	kr 299	kr 10.357	kr 13.955	kr 14.069	kr 17.666
D2L02-01	53	2	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 3.866	kr 299	kr 11.915	kr 16.079	kr 16.184	kr 20.349
D2L02-02	54	2	2	7	0	44	kr 5.000	kr 897.000	kr 2.093.000	kr 2.990.000	kr 1.980	kr 299	kr 7.762	kr 10.041	kr 10.543	kr 12.822
D2L02-03	55	2	2	7	0	45	kr 5.000	kr 897.000	kr 2.099.000	kr 2.990.000	kr 2.043	kr 299	kr 7.762	kr 10.104	kr 10.543	kr 12.885
D2L03-04	56	2	4	11	0	86	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 3.852	kr 299	kr 12.694	kr 16.885	kr 17.242	kr 21.393
D2L03-01	57	3	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 3.866	kr 299	kr 12.694	kr 16.858	kr 17.242	kr 21.407
D2L03-02	58	3	2	7	0	44	kr 5.000	kr 927.000	kr 2.163.000	kr 3.090.000	kr 1.980	kr 299	kr 8.021	kr 10.300	kr 10.895	kr 13.174
D2L03-03	59	3	2	7	0	45	kr 5.000	kr 927.000	kr 2.163.000	kr 3.090.000	kr 2.043	kr 299	kr 8.021	kr 10.363	kr 10.895	kr 13.237

D3L01-01	81	1	1R	7 m ²	0	34	kr	5.000	kr	795.000	kr	1.855.000	kr	2.650.000	kr	1.544	kr	299	kr	6.879	kr	8.721	kr	9.344	kr	11.186
D3L01-02	82	1	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	885.000	kr	2.065.000	kr	2.950.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.658	kr	9.725	kr	10.402	kr	12.469
D3L01-03	83	1	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	895.000	kr	2.065.000	kr	2.950.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.658	kr	9.725	kr	10.402	kr	12.469
D3L01-04	84	1	4R	11 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.260.000	kr	2.960.000	kr	4.200.000	kr	3.623	kr	299	kr	10.903	kr	14.824	kr	14.809	kr	18.731
D3L02-01	85	2	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.560.000	kr	3.640.000	kr	5.200.000	kr	4.136	kr	299	kr	13.498	kr	17.933	kr	18.335	kr	22.770
D3L02-02	86	2	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.762	kr	9.829	kr	10.543	kr	12.610
D3L02-03	87	2	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.762	kr	9.829	kr	10.543	kr	12.610
D3L02-04	88	2	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.290.000	kr	3.010.000	kr	4.300.000	kr	3.623	kr	299	kr	11.162	kr	15.084	kr	15.162	kr	19.083
D3L03-01	89	3	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.620.000	kr	3.780.000	kr	5.400.000	kr	4.136	kr	299	kr	14.018	kr	18.452	kr	19.041	kr	23.475
D3L03-02	90	3	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	915.000	kr	2.135.000	kr	3.050.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.917	kr	9.985	kr	10.754	kr	12.822
D3L03-03	91	3	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	915.000	kr	2.135.000	kr	3.050.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.917	kr	10.048	kr	10.754	kr	12.885
D3L03-04	92	3	4R	10,3 m ²	0	80	kr	5.000	kr	1.350.000	kr	3.150.000	kr	4.500.000	kr	3.618	kr	299	kr	11.611	kr	15.588	kr	15.867	kr	19.784
D3L04-01	93	4	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.680.000	kr	3.920.000	kr	5.600.000	kr	4.136	kr	299	kr	14.537	kr	18.971	kr	19.746	kr	24.180
D3L04-02	94	4	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.021	kr	10.089	kr	10.895	kr	12.963
D3L04-03	95	4	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.021	kr	10.152	kr	10.895	kr	13.026
D3L04-04	96	4	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.410.000	kr	3.290.000	kr	4.700.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.201	kr	16.122	kr	16.572	kr	20.494
D3L05-01	97	5	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.740.000	kr	4.060.000	kr	5.800.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.056	kr	19.490	kr	20.451	kr	24.885
D3L05-02	98	5	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	945.000	kr	2.205.000	kr	3.150.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.177	kr	10.244	kr	11.107	kr	13.174
D3L05-03	99	5	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	945.000	kr	2.205.000	kr	3.150.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.177	kr	10.307	kr	11.107	kr	13.237
D3L05-04	100	5	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.440.000	kr	3.360.000	kr	4.800.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.460	kr	16.382	kr	16.905	kr	20.846
D3L06-01	101	6	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.770.000	kr	4.130.000	kr	5.900.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.315	kr	19.750	kr	20.804	kr	25.238
D3L06-02	102	6	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.281	kr	10.348	kr	11.248	kr	13.316
D3L06-03	103	6	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.281	kr	10.411	kr	11.248	kr	13.379
D3L06-04	104	6	4R	10,3 m ²	0	82	kr	5.000	kr	1.470.000	kr	3.400.000	kr	4.900.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.720	kr	16.641	kr	17.278	kr	21.199
D3L07-01	105	7	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.770.000	kr	4.130.000	kr	5.900.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.315	kr	19.750	kr	20.804	kr	25.238
D3L07-02	106	7	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	975.000	kr	2.275.000	kr	3.250.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.436	kr	10.504	kr	11.460	kr	13.527
D3L07-03	107	7	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	975.000	kr	2.275.000	kr	3.250.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.436	kr	10.567	kr	11.460	kr	13.590
D3L07-04	108	7	4R	10,3 m ²	0	82	kr	5.000	kr	1.497.000	kr	3.463.000	kr	4.990.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.983	kr	16.905	kr	17.542	kr	21.463
D3L08-01	109	8	4R/SR	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.797.000	kr	4.193.000	kr	5.990.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.549	kr	19.984	kr	21.121	kr	25.555
D3L08-02	110	8	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	987.000	kr	2.303.000	kr	3.290.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.540	kr	10.608	kr	11.601	kr	13.668
D3L08-03	111	8	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	987.000	kr	2.303.000	kr	3.290.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.540	kr	10.671	kr	11.601	kr	13.731
D3L08-04	112	8	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.520.000	kr	3.570.000	kr	5.100.000	kr	3.623	kr	299	kr	13.239	kr	17.160	kr	17.983	kr	21.904
D3L09-01	113	9	4R	7 m ² + 10,3 m ²	0	105	kr	5.000	kr	3.150.000	kr	7.350.000	kr	10.500.000	kr	4.734	kr	299	kr	27.256	kr	32.289	kr	37.023	kr	42.056
D3L09-02	114	9	2R	10,7 m ²	0	53	kr	5.000	kr	1.005.000	kr	2.345.000	kr	3.350.000	kr	2.381	kr	299	kr	8.696	kr	11.376	kr	11.812	kr	14.492
D3L10-01	115	10	4R	7 m ² + 10,3 m ²	0	105	kr	5.000	kr	3.270.000	kr	7.630.000	kr	10.900.000	kr	4.734	kr	299	kr	28.295	kr	33.328	kr	38.434	kr	43.467
D3L10-02	116	10	3R	10,7 m ²	0	63	kr	5.000	kr	1.497.000	kr	3.493.000	kr	4.990.000	kr	2.840	kr	299	kr	12.953	kr	16.082	kr	17.595	kr	20.733
BYGG D4																										
D4L01-01	117	1	3R	15	0	81	kr	5.000	kr	1.347.000	kr	3.143.000	kr	4.490.000	kr	3.641	kr	299	kr	11.655	kr	15.595	kr	15.832	kr	19.771
D4L01-02	118	1	2R	11	0	47	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	2.106	kr	299	kr	8.281	kr	10.686	kr	11.248	kr	13.653
D4L02-01	119	1	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.277.000	kr	4.193.000	kr	5.990.000	kr	4.284	kr	299	kr	15.549	kr	20.132	kr	21.121	kr	25.704
D4L02-02	120	2	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.021	kr	10.188	kr	10.895	kr	13.026
D4L02-03	121	2	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.742	kr	299	kr	7.762	kr	9.802	kr	10.543	kr	12.583
D4L02-04	122	2	4R/SR	11	0	87	kr	5.000	kr	1.587.000	kr	3.703.000	kr	5.290.000	kr	3.924	kr	299	kr	13.732	kr	17.955	kr	18.653	kr	22.876
D4L03-01	123	2	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.587.000	kr	4.193.000	kr	6.190.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.068	kr	20.651	kr	21.826	kr	26.409
D4L03-02	124	3	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.281	kr	10.447	kr	11.248	kr	13.455
D4L03-03	125	3	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.742	kr	299	kr	8.021	kr	10.062	kr	10.895	kr	12.936
D4L03-04	126	3	4R/SR	11	0	87	kr	5.000	kr	1.617.000	kr	3.773.000	kr	5.390.000	kr	3.924	kr	299	kr	13.992	kr	18.215	kr	19.005	kr	23.228
D4L04-01	127	3	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.687.000	kr	4.403.000	kr	6.290.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.328	kr	20.911	kr	22.179	kr	26.762
D4L04-02	128	4	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.290.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.540	kr	10.707	kr	11.601	kr	13.767
D4L04-03	129	4	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.742	kr	299	kr	8.281	kr	10.321	kr	11.248	kr	13.289
D4L04-04	130	4	4R/SR	11	0	87	kr	5.000	kr	1.647.000	kr	3.843.000	kr	5.490.000	kr	3.924	kr	299	kr	14.251	kr	18.474	kr	19.358	kr	23.581
D4L05-01	131	4	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.917.000	kr	4.473.000	kr	6.900.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.587	kr	21.170	kr	22.531	kr	27.114
D4L05-02	132	5	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	1.017.00																

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0072 . Vår ref.: 2293-1-053

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lørenskog Hageby Borettslag 2
Organisasjonsnr: 928261859
Andelseier: Faramarzi, Ashkan
Medeier: Youssefi, Sozan
Leilighetsnummer: 053
Adresse: Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer: 53
Gnr. 100
Bnr. 815
Borettsinnskudd: Kr. 1 377 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8889017.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 15 % fra 1.juni 2025

Garasje- seksjonert anleggseiendom: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader. Garasje - seksjonert anleggseiendom: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering
Selskapet har avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.
Borettslager er del av seksjonert eiendom: Lørenskog Hageby D og E Sameie. Snr. 1 - Samleseksjon bolig, Hjemmelshaver LØRENSKOG HAGEBY BRL 2 HJEMMEL AS og.nr 930252964. Hjemmels AS er eiet av Lørenskog Hageby Borettslag 2. Snr. 2 - næringseksjon lokale

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208346105
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	521 284 927,11
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med mai 2034	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 18 008,56,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834610; IN lån 1 - Akonto renter	12 825,23	
Lån nr: 9820834610; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	4 884,33	
Eiendomsskatt	0,00	
TV/bredbånd	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	144,-
Fradragsberettigede kostnader:	165 149,-
Annen formue:	2 745,-
Gjeld:	3 213 245,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208346105
Restsaldo:	3 213 000,00
Kapitalkostnader:	12 364,40
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 213 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ashkan Faramarzi, e-post:lorenskog-hageby-2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr