DOKTOR WENDTS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra OBOS
Vedtekter for borettslaget
Vedtekter garasjesameie 2
Vedtekter for garasjesameie 4
Husordensregler for borettslaget
Innkalling til årsmøte for borettslaget 2024
Protokoll fra årsmøte 2024
Innkalling til årsmøte 2024 garasje
Protokoll fra årsmøte 2024
Info fra kommunen
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

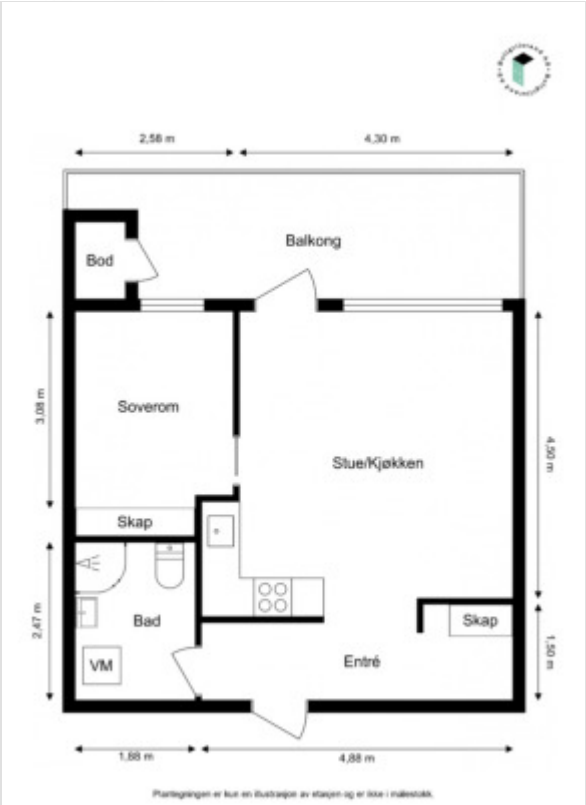
Boligbygg med flere boenheter

Doktor Wendts gate 15, 1461 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1050 **Referansenummer:** XE6364

Autorisert foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtilstand AS

Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdannelse og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater og stedvis kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

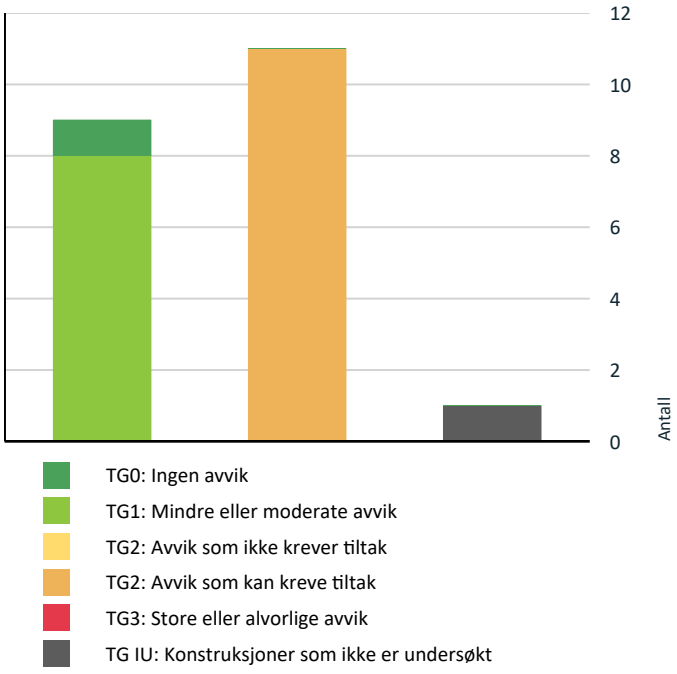
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: En del av entré er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstår som del av entré under befaring og er av den grunn omtalt som entré i rapporten.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2007.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass. ??
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2007.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall med plater i felt.
Størrelse: ca. 16 m².
Himmelretning: Vest.

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning, tettesjikt og sluk:
Det er registrert sluk for vannavrenning.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Vesentlige skadesymptomer, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater:
Det e robservert sprekkdannelser i plater på innsiden av rekkverk ved innfestninf.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,11 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelser og knekte plater i området rundt innfestning på innsiden av rekkverk.
Det er observert misfarging betongdekke generelt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:

Lokale tiltak må påregnes.
Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik ved fallsikring/rekkverk av hensyn til sikkerhet. Utbedring av rekkverk er styrets ansvar og kan ikke utbedres uten tillatelse fra styret.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsdeler i bygget.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 4 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 8mm.
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en

Tilstandsrapport

stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra byggeår.

Dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Pusset og malte overflater.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved

Tilstandsrapport

døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

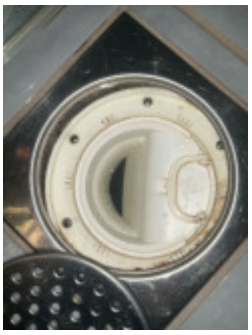
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

synlig mansjett i klemring er ikke smurt med membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende smøremembran på mansjett/membran kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger i konstruksjon.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin,.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Tilluft: Mangler.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da garderobeskap i soverommet og kjøkkeninnredning står mot tilstøtende vegg og boring er ikke mulig.
Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Opplegg for vaskemaskin.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør) med fordelerskap i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Overløp fra fordelerskap med utløp i bad.

Hovedstoppekran:

Tilstandsrapport

Stoppekraner er ikke lokalisert.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Hovedstoppekran bør lokaliseres, leietaker hadde ikke kunnskap om plassering.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekansik.
Avtrekk: Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra bad.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler spalte under dør mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende lufttilførsel mot våtrom kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

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

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.
   2008

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?
   Nei

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?
    Ukjent

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 På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Tilstandsrapport

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er observert brannvarsler og brannslukningsapperat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

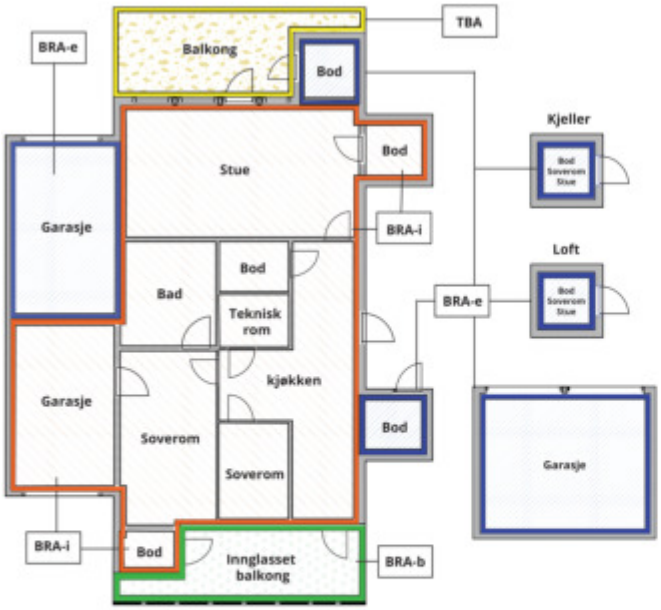
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	42	2		44	16
Kjeller		3		3	
SUM	**42**	**5**			**16**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Ekstern bod i kjeller er fremvist av leietaker, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik: En del av entré er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstår som del av entré under befaring og er av den grunn omtalt som entré i rapporten.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Befaring med utlånt nøkkel/leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	172		0	1075 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Doktor Wendts gate 15

Hjemmelshaver
Vestparken 5 Borettslag

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
138 835 500	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.02.2025		Ingen		Nei
Eier	17.02.2025	Befaring med utlånt nøkkel/leietaker tilstede	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	17.02.2025		Ingen		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Forutsetninger

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250076

Selger 1 navn
Saif Ur Rehman

Gateadresse
Doktor Wendts gate 15

Poststed	Postnr
Lørenskog	1461

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250076

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250076

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
SAIF UR REHMAN	255e9811082d65c978e2b0 32c73f009abd4010b0	25.02.2025 13:37:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

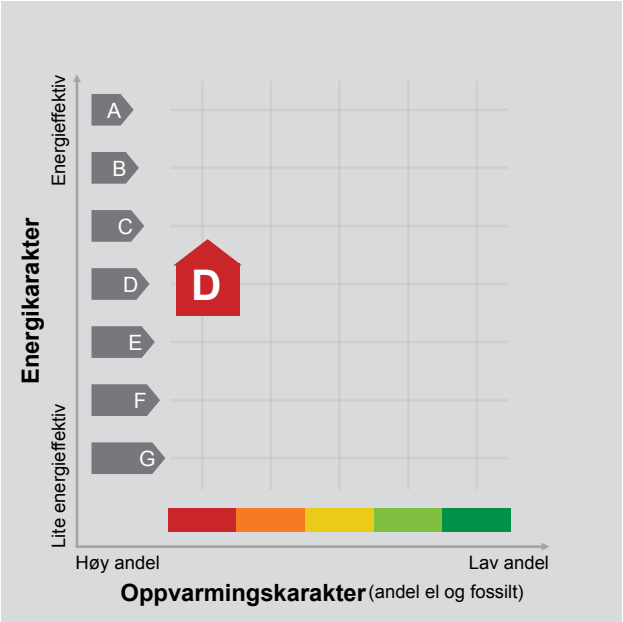
Document reference: 24250076

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Doktor Wendts gate 15
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22914855
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-78776
Dato	12.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Doktor Wendts gate 15	22914855	H0503	0	0	31

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	1,00
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	0,78
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	21.2.2020

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	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Frida Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	64,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	133,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 719 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 078 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 719 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	6 719 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 719 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OPPLYSNINGER FRA OBOS

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Eva Lunner
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3002152@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002152/24-25-0076 doktor wendts gate 15 . Vår ref.: 5873-1-31 Dato: 11.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestparken 5 Borettslag
Organisasjonsnr:	992534354
Andelseier:	Rehman, Saif Ur
Medeier:	
Leilighetsnummer:	31
Adresse:	Doktor Wendts Gate 15, 1461 LØRENSKOG
Andelsnummer:	31
Gnr.	101
Bnr.	172
Borettsinnskudd:	Kr. 385 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 864777.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte andelseiere har garasjeplass i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4. Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av 1/70 ideell andel i gnr. 101, bnr. 176 eller av 1/106 ideell andel i gnr. 101, bnr. 203.
- Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen.
- Administrasjonskostnader til forretningsfører påløper iht. gjeldende prisliste.
- Melding må mottas om garasjen selges med boligen eller ikke.
- Borettslagslovens regler for bruksoverlating blir ikke fraveket. Se også § 4-2 i selskapets vedtekter.
- Ved bruksoverlating vil selskapet fakturere andelseier kr 4000,- for å dekke kostnader til borettslaget i forbindelse med ut- og innflytting.
- IN-ordning godkjent/vedtatt av generalforsamlingen 25.06.13, med mulighet for å innbetale på IN-avtalen 2 ganger i året, den 30.11 og 30.05.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
- Regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal.
- For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Det er viktig at megler kontakter selskapet før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse.
- Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.
- Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling.
- Andelseier må kontakte Obos minimum én måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208199234
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	71 049 736,00
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208199242
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	4 007 387,00
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208199250
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	1 472 406,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 9 558,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto renter	5 137,00	
Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 959,20	
Lån rehabilitering	136,00	
Felleskostnader	2 326,64	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	382,-
Fradragsberettigede kostnader:	65 802,-
Annen formue:	8 434,-
Gjeld:	1 195 109,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208199234
Restsaldo:	1 126 317,89
Kapitalkostnader:	7 037,84

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208199242
Restsaldo:	48 879,38
Kapitalkostnader:	313,39

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208199250
Restsaldo:	17 960,32
Kapitalkostnader:	103,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 193 157,59,-, 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.

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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ali Abdalla Ibrahim Abder-Razzag, e-post: vestparken5@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.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET

Vedtekter
for
Vestparken 5 Borettslag
Org. nr. 992 534 354

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.03.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestparken 5 Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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) 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 kap 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett 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.

Boligene i første etasje har enerett til bruk av bakkeplan rett i forkant av boligen i henhold til tegningene i Bygge- og finansieringsplanen.

(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) 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. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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.

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) 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.

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 skal holdes fri for is og snø.

(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 innsekter 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 så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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.

(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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

(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.

(4) Styret representerer borettslaget i Vestparken 1 Utomhussameie.

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 framtredende 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.

10-4 Vestparken 3 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eindommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. …, bnr. … er tenkt eiet av Vestparken 3 Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner / andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt.
Borettslaget plikter å være med i utomhussameiet og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 3. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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.

VEDTEKTER GARASJESAMEIE 2

VEDTEKTER
FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2
Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.
.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. §5.

I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1		
55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen	55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623		
som hver utgjør 25/132	til sammen	50/132
1 andel tilhørende Hus 624 til sammen 25/132		
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen	1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen	1/132
Totalt		132/132
Garasje 2		
34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59
Garasje 3		
31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass
Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.

2. Pantsettelse
Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..

3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass
Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel på eget initiativ eller på vegne av en sameier kreve innløsning eller pålegge salg/tilbakeføring av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.

Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, evt. med tilhørende bod (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Løreskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass
En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler
Enhver overføring og annen rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens
§§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer.

2.
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsrmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av felles-arealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godt-gjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdelen av alle styre-medlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) renhold av fellesarealer og p-plasser
   f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
   g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom

2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligselskap.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringseiendommeness bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringseiendommene.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Plikten til å betale felleskostnader inntrer i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

§ 20
Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo

VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIE 4

VEDTEKTER
FOR
Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4

Vedtatt på sameiermøte 03.04.2009

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 176 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. xx (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. xxx (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen)

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 34 plasser i garasje 1, xx plasser i garasje 2 og xx garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet. Boligselskapene har følgende eierandeler: Hus 641 tilsvarende 25 plasser, Hus 642 og 643 tilsvarende 50 plasser (25 + 25) og hus 644 tilsvarende 25 plasser.

1.4 Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annet ikke angis ved valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/ andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøte

4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 og høyst 20 dager før møtet.

4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.

4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

Årsberetning
Revidert regnskap
Innkomne forslag
Valg av revisor
Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1, 2 eller 3. Boligselskapene betaler et beløp tilsvarende eierandelen i pkt. 1.3 Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/xx, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i garasjeanlegget, jfr. 5.1.

6. Bruksrett til boder etc.

Den overliggende boligbebyggelse vil få alle eller en del av sine beboernes kjellerboder samt bebyggelsens tekniske rom plassert i garasjeanlegget. Felleskostnader betales i henhold til pkt 5.1 jf. pkt 1.3.

7. Disposisjonsrett

7. 1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Vestparken AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. fordelingsliste som den enkelt kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av parkeringsplass.

7.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1, garasje 2 eller garasje 3. Boligselskapenes eierandeler gir rett til bruk av boder og tekniske rom.

7.3 Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i samme eierseksjonssameie/borettslag som garasjeplassen var fordelt iht. § 7.1.

Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/sameieandel.

7.4 Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres til eier eller beboer av leilighet i felt B4 (hus 641, 642, 643 og 644).

7.5 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

8. Garasjeanlegget - bruk

8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.

8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.3 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. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

8.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

9. Hjemmelsregistrering

Sameierent (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.

10. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameie-loven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

HUSORDENSREGLER
FOR

Vestparken 5 Borettslag

- **Formålet med husordensreglene er å opprettholde et godt bomiljø. Alle som bor eller oppholder seg i leiligheten må tilstrebe og følge disse regler.**
  Meldinger fra styret er å betrakte som husordensregler.

- **RO og ORDEN** fra kl.2300 til 0600. Man må vise hensyn til naboers behov for ro og nattesøvn. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og åpne vinduer.
  Kraftig og sjenerende støy som *boring, banking etc.* må opphøre senest kl.2200.

- **DYREHOLD** er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder må føres i stramt bånd (*under kommando)*, ut av området. Vi vil unngå "*brune flekker*" i plenene og på gangveiene.
  Katter må holdes under kontroll, slik at sandkasser og lekeområder ikke tilgrises.
  Ved eventuelle "*uhell*" med etterladenskaper må disse fjernes omgående.
  Ikke mat fuglene. Søl fra dette tiltrekker rotter og mus.

- **SØPPEL** må legges i de oppsatte beholdere som er plassert i eget søppelrom i garasjen. RESTAVFALL skal pakkes i poser. FLYTENDE avfall skal ikke kastes i beholderne. PAPP og PAPIR har egne beholdere. Kartonger må SLÅES SAMMEN. Det må ikke settes søppelposer eller avfall utenfor søppelbeholdere.
  SPESIALAVFALL må bringes til dertil egnet MOTTAKERSTASJON,(RAGN SELL / ELKJØP Etc.) Isopor regnes som restavfall. Møbler og andre store ting, må man kjøre bort selv.
  Glass og metall har containere ved Triadens P-hus.

- **LEILIGHETEN** er ditt område og brukes etter eget skjønn.
  Den må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.
  Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som virker inn på helheten eller bygningskonstruksjoner, som f. eks utvendig maling, parabol, markiser, flytting av vegger etc.
  På balkonger og terrasser må det taes hensyn til at det bor og lever noen under, over og ved siden av.
  Blomsterarrangementer skal holdes på egen side, (OBS! søl ved vanning.) Påse at intet kan falle ned, ikke rist og luft over rekkverk.

  Det er ikke tillatt å bruke KULLGRILL på terrassene.
  Leilighetene i 1.etg har eksklusiv bruksrett til hagen foran leiligheten og rundt endeleiligheter. De må selv stelle og holde disse ved like. Vaktmester steller øvrig uteareal.
  .

- Hver enkelt beboer skal ha **NAVNSKILT** på:
  dører, postkasser og ringeapparater. Navnskilt til postkasse og ringeklokke vil bli utlevert til alle andelseiere og skal benyttes.
  Postverket, teletjenester, offentlige tjenester, distributører og fellesskapet v/styret, er avhengig av å vite, hvem bor hvor.

- **HEISENE** er små og trange og må brukes med omtanke. Det må ikke presses inn for store kolli. Blir man stående fast inne i heisen, følg instruksen oppslått ved knappene. Forsøk å børste av singel og sand utenfor heisen når man kommer utenfra, dørene kiler seg fast hvis slikt faller i dørsporet.

- **KJØRING** på gangveiene er ikke tillatt. Gangveiene går delvis på garasjetak med streng belastningssperre. Brann-, Redning- og Ambulansevesen har godtatt konstruksjonen, og KJØREFORBUD.

- **PARKERING:** henstilles til egenkjøpt p-plass i garasjehus – eller andre oppmerkede p-plasser på gatenivå. Sykkelparkering henvises til sykkelstativ. Parkering av sykler og motorsykler utenom leid parkeringsplass i garasjekjeller tillates ikke.
  Bil- og motorsykkel-reparasjoner i garasjen er strengt forbudt. Brannfarepålegg.

- Tap av **NØKLER** og **PORTÅPNER** må meldes til styret. Betaling og omkostninger for bestilling/kjøp av nøkler og portåpner må betales av den enkelte andelseier.

- **RØYKING** i garasjen eller oppganger/fellesareal innendørs er ikke tillatt.

- Alle henvendelser av vesentlig grad til styret, må skje skriftlig.

- Hver og en av oss har ansvar for et godt bomiljø. Vi oppfordrer alle å ta hensyn til hverandre. Dette gjelder også generell forsøpling på fellesområde.

Styret, 1. oktober 2008

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR BORETTSLAGET 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5873

Vestparken 5 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vestparken 5 Borettslag

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 24. mai kl. 13:50 og lukker 27. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5873

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.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestparken 5 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver i OBOS, Ali Sheikh Munir, som møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Ali Sheikh Munir, er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ali A Razzag forslås som protokollvitne

Forslag til vedtak

Ali A Razzag ble 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. 5873 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ali A I Abder-Razzag
  Gjenvalg

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

- Jon Sundsbø
  Gjenvalg

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

- Cecilie Jørgensen Andersson
  Gjenvalg
- Ellen Marie Moene
  Gjenvalg

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

- Marthe Winbladh Engen
  Gjenvalg
- Merita Shabani
  Gjenvalg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ali A I Abder-Razzag	Doktor Wendts Gate 13
Styremedlem	Cecilie Jørgensen Andersson	Doktor Wendts Gate 13
Styremedlem	Ellen Marie Moene	Doktor Wendts Gate 13
Styremedlem	Joakim Richardson	Doktor Wendts Gate 11
Styremedlem	Jon Sundsbø	Økern Torgvei 11
Varamedlem	Marthe Winbladh Engen	Doktor Wendts Gate 11
Varamedlem	Merita Shabani	Doktor Wendts Gate 11

Valgkomiteen

Jahangir Shahzad Bhatti	Doktor Wendts Gate 13
Veronica Breistrand Iversen	Doktor Wendts Gate 15

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestparken 5 Borettslag
Borettslaget består av 76 andelsleiligheter.
Vestparken 5 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992534354, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
101 172 173

Borettslaget 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.

Vestparken 5 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets beretning – 2023

Vestparken5 borettslag

1. Video & Kamera systemet fungerer meget bra..

2. I løpet av april & mai 2023 satt styret ut 2 stk. låsbare containere til beboerne. Tilbakemeldingen var svært positiv, så dette vil bli gjentatt neste år også.

3. **Facebook** gruppen **Vestparken5** fungerer bra som en **oppslagstavle** til beboerne. Vi oppfordrer alle til å bruke denne siden.

4. Avfallsrommet fungerer bra, (rent, ryddig, bedre lysforhold og god ventilasjon).

   3-stk. restavfalls beholdere ble returnert til **ROAF** etter avtale med Lørenskog Kommunen. Dette medfører at våre komunalavgifter blir redusert.
   Vi har nå **8 stk**. **restavfalls beholdere.**

5. Strømforsyningen til borettslaget og garasjelaget er nå riktig fordelt og fungerer i henhold til norske retningslinjer.

6. Det nyinstallerte nødlys armaturet i Vestparken 5 og i garasjen fungerer som det skal

7. Årsmøte 2023 ble holdt digitalt 24.mai 2023.

8. Årskontroll og klokke test av brannvarslingsanlegget ble foretatt 01.06.2023. Alt fungerte som det skulle.

9. Årsmøte 2024 vil bli holdt digitalt. Dato vil bli gitt dere fra OBOS forvaltning.

10. Invitasjon til dugnad i Vestparken 5 borettslag ble holdt 25. april 2023.

11. Tenningen av julegranen 1. søndag i advent 3. desember 2023 er gjennomført..

12. Gulvflater som trengte Epoxy behandling er blitt gjort.

13. Faktureringen blir nøye kontrollert og fulgt opp, slik at useriøse leverandører blir luket ut, og penger spart

14. Skilting i borettslaget ser ut til å fungere bra. Nummer skilt til oppgangene vil bli satt opp.

15. Heisene fungerer godt som personheiser, men ikke til transport av store. tunge gjenstander.

16. Heis i oppgang 11 har fått en omfattende reparasjon, med ny vaier. Total teknisk vedlikehold av alle heiser i oppgang 11, 13og 15.
17. Styret installerte nytt LED lysarmatur i hele garasjeanlegget. Dette førte til kraftig nedgang i strømutgifter for garasjen og bod-området.

18. Brikkelåssystemet i borettslaget ser ut til å fungere bra.

19. Styret installerte nytt sensorstyrt lysarmatur langs gangen i bod-område.

20. Styret arbeider med å kartlegge utleieforholdene i borettslaget, så det blir i henhold til vedtektene. Dette følges opp videre.

21. Mars .2023, ble en ekspert fra Obos Prosjekt bedt om å foreta en byggeteknisk vurdering av noen verandaer i oppgang-15 og oppgag-13. Det som vil være i fokus under vurderingen er om valgt membranløsning, og gjennomføringen av overvannsrøret i dekket.

Viktig info.

a. Siden mai 2018 og frem til i dag har felleskostnadene **ikke økt**.altså på 6-år).

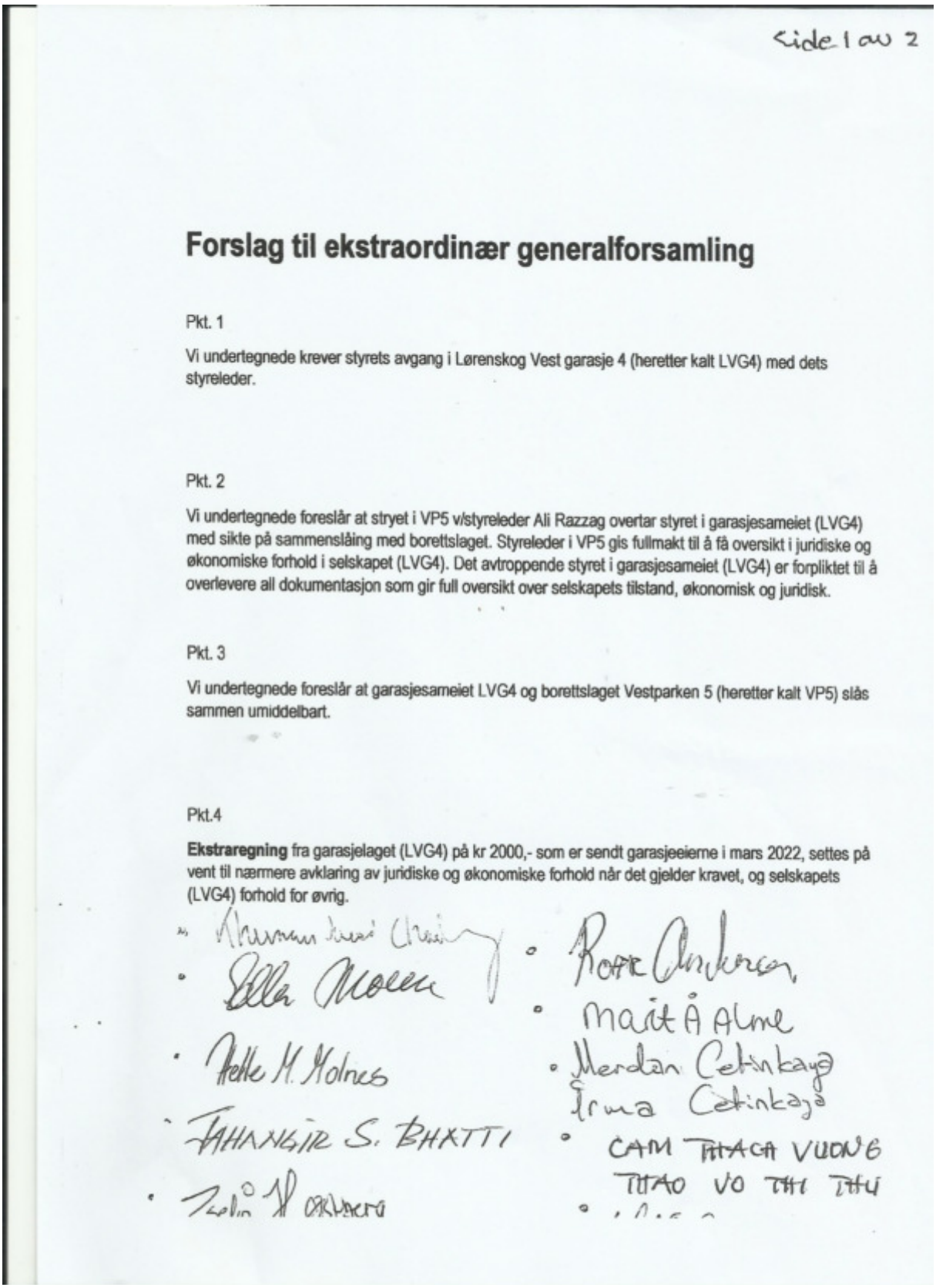
b. Beboers private lån (fellesgjeld) har ikke borettslaget eller styret noe med å gjøre. ***Renter og avdrag styres av sentralbanken og andre banker som ditt private lån er foretatt i.***

Viktig hendelse fra april 2022

I 2022, da den økonomiske og administrative situasjonen i garasjelaget hadde kommet til et uakseptable nivå, reagerte garasje eierne med en skriftlig henvendelse til Obos, med en felles underskrift fra eierne. Se vedlagte '**Forslag til ekstraordinær generalforsamling 2022**'.

Vedr. sammenslåing av Vestparken5 brl. og Lørenskog Sentrum Vest garasje SE. 4
April 2022 ble det holdt **ekstraordinær Generalforsamling** i Lørenskog Sentrum Vest Garasje SE 4 **med nærvær av representant fra OBOS forvaltning og 21 eiere av garasjene.** Da ble det avgjort at Ali Razzag ble styreleder i Lørenskog Sentrum Vest Garasje SE 4 og **dermed er Ali Razzag styreleder i begge selskapene**. Ali Razzag aksepterte dette, og har satt i gang arbeidet med sammenslåingen av selskapene.
Mai 2022 ble styret i Lørenskog sentrum vest garasje SE. 4 valgt.

Se vedlagte Side **A1** og Side **A2**
Side; A1 / 2022



Side 1 av 2

Forslag til ekstraordinær generalforsamling

Pkt. 1

Vi undertegnede krever styrets avgang i Lørenskog Vest garasje 4 (heretter kalt LVG4) med dets styreleder.

Pkt. 2

Vi undertegnede foreslår at stryet i VP5 v/styreleder Ali Razzag overtar styret i garasjesameiet (LVG4) med sikte på sammenslåing med borettslaget. Styreleder i VP5 gis fullmakt til å få oversikt i juridiske og økonomiske forhold i selskapet (LVG4). Det avtroppende styret i garasjesameiet (LVG4) er forpliktet til å overlevere all dokumentasjon som gir full oversikt over selskapets tilstand, økonomisk og juridisk.

Pkt. 3

Vi undertegnede foreslår at garasjesameiet LVG4 og borettslaget Vestparken 5 (heretter kalt VP5) slås sammen umiddelbart.

Pkt.4

Ekstraregning fra garasjelaget (LVG4) på kr 2000,- som er sendt garasjeeierne i mars 2022, settes på vent til nærmere avklaring av juridiske og økonomiske forhold når det gjelder kravet, og selskapets (LVG4) forhold for øvrig.

Side; A2 / 2022

side 2 av 2

Forslag til ekstraordinær generalforsamling

Pkt. 1

Vi undertegnede krever styrets avgang i Lørenskog Vest garasje 4 (heretter kalt LVG4) med dets styreleder.

Pkt. 2

Vi undertegnede foreslår at stryet i VP5 v/styreleder Ali Razzag overtar styret i garasjesameiet (LVG4) med sikte på sammenslåing med borettslaget. Styreleder i VP5 gis fullmakt til å få oversikt i juridiske og økonomiske forhold i selskapet (LVG4). Det avtroppende styret i garasjesameiet (LVG4) er forpliktet til å overlevere all dokumentasjon som gir full oversikt over selskapets tilstand, økonomisk og juridisk.

Pkt. 3

Vi undertegnede foreslår at garasjesameiet LVG4 og borettslaget Vestparken 5 (heretter kalt VP5) slås sammen umiddelbart.

Pkt.4

Ekstraregning fra garasjelaget (LVG4) på kr 2000,- som er sendt garasjeeierne i mars 2022, settes på vent til nærmere avklaring av juridiske og økonomiske forhold når det gjelder kravet, og selskapets (LVG4) forhold for øvrig.

- Kari Brunes
- THUC NGUYEN
- Abbas Mukhtar
- Ihsman Olsen

Styrets plan & målsetning f.o.m 2020 t.o.m 2024:

a. Maling av tre rekkverk (dette ble utført i (**2020**)
b. Reparasjon av fuktighetskader på veggen mot Ola Hagebergs gate.
   Dette er ferdig reparert.
c. Reparasjon av fuktighetskader hos en beboer oppg. 13. Dette er ferdig reparert
d. Maling av alle oppgangene (Oppg. 15, Oppg. 13 og Oppg. 11). er utført 2023/2024
e. Oppdatering & modernisering av panel for ringeklokker med video er blitt satt på vent, pga. total utbytting og installering av ny led belysning i alle oppgangene 15, 13 og 11.
   Styret er pålagt ny led belysning.
f. Installasjon av brikkesystem er ferdig sluttført i 2023.
g. Installasjon av el-bil lading er sluttført. I 2023.
h. Maling og rehabilitering av fasaden i 6. etg. Oppg-15 er sluttført i 2023.

Konklusjon:

Styret er fornøyd med det arbeidet som er uført hittil og ser positivt mot 2024

Det stilles store krav til styrelederen og øvrige styremedlemmer

Når det gjelder krav til styreformann og styremedlemmer har styret analysert og kommet frem til følgende behov som passer godt til Vestparken 5 borettslag.
Styrets sammensetning bør bestå av:
1. Et styremedlem som behersker fakturaer og faktura kontroll.
2. Et styremedlem som sekretær som behersker generelle sekretær kunnskaper, arkivhåndtering og notat- og rapportskriving.
3. Et styremedlem med god teknisk innsikt, god datakompetanse og logisk tenking. Dette er viktig for å betjene styrerommet som oppfølging av diverse data, kamera & videoutstyr, samt heiser, ventilasjonsanlegg og elektriske instillasjoner som tilhører borettslaget.
4. Styrelederen. Det bør stilles store krav til styreledervervet. Han/hun må ha god utdannelse med leder erfaring, økonomistyring, personalhåndtering og logisk tenking.

Valgkomitéens innstiling 2024

Forslag og ønske om sammenslåing mellom **Vestparken 5 borettslag** og **Garasjelaget** har gjort det nødvendig å ha et styre som har erfaring fra styret i Vestparken 5 og gode kunnskaper om forholdet i garasjelaget. Det er veldig viktig at valgkomiteen, styret og styreleder foreslår kandidater som er best egnet i denne situasjonen.

a) Valgkomiteen støtter og ber om gjenvalg av sittende styreleder **Ali Razzag** som styreleder. Dette er ekstra viktig for gjennomførings planer mellom Vestparken5 Brl. og Lørenskog Sentrum Vest garasje SE-4.

b) Valgkomiteen støtter og ber om **gjenvalg** av **Ellen Moene** som styremedlem-
c) Valgkomiteen støtter og ber om **gjenvalg** av **Jon Sundsbø** som styremedlem-
d) Valgkomiteen støtter og ber om **valg** av **Cesilie Jørgensen Andersson** som styremedlem-

Gjenvalg av den sittende styret er meget viktig for gjennomføringen av de planlagte prosjekter for de kommende 2- år.

Valgkomiteens medlem
Veronica Breistrand

Valgkomiteens medlem
Jahangir S Bhatti

Styret foreslår av ovennevnte grunner følgende kandidater

Ali Razzag Stiller til **gjenvalg** for 2 år som **styreleder**

Jon Sundsbø Stiller til **gjenvalg** for 2 år som) som **styremedlem**
Ellen Moene Stiller til **gjenvalg** for **1** år som **styremedlem**
Cesilie Jørgensen Andersson Stiller til **gjenvalg** for **1** år som **styremedlem**

Maritha Vinblad Engen Stiller **til valg** for 2 år som som varamedlem.
Merita Shobani Stiller **til valg** for 2 år som som varamedlem -

---

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. Årsrapport og regnskap for 2023

A) **Årsrapport og regnskap for 2023**
B) **Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital**

3. Godtgjørelser

A) **Styrets honorar er på kr. 180.000, - uten økning dette året også .**

4. Innkommende forslag

Ingen

5. Forslag fra styret

Se side :

6. Forslag & Innstilling fra Valgkomiteen

Se side :

7. Valg av tillitsvalgte

A) **Se forslag fra styre side :**
B) **Se innstilling og anbefaling fra valgkomiteen side :**

Lørenskog 25/april 2023
Styret i Vestparken5 borettslag
Ali A. Razzag Jon Sundsbø Ellen Moene Cecilie Jørgensen Andersson Joakim Richardson

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 315 000 til ordinært vedlikehold.

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

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

Lån
Vestparken 5 Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTPARKEN 5 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTPARKEN 5 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: UZ2TB-TBX32-IENMI-45784-68DE3-FFJFX

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UZ2TB-TBX32-IENMI-45784-68DE3-FFJFX

VESTPARKEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 534 354, KUNDENR. 5873

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrukket 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 149 927**	**1 561 925**	**1 149 927**	**1 423 474**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		734 561	1 782 679	0	705 520
Tillegg for nye langsiktige lån	15	5 622 470	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 819 262	-2 220 080	0	-1 584 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-100 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	125 403	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-264 222	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**273 547**	**-411 998**	**0**	**-878 480**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 423 474**	**1 149 927**	**1 149 927**	**544 994**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 403 395	1 750 091
Kortsiktig gjeld	-979 921	-600 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 423 474**	**1 149 927**

VESTPARKEN 5 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 534 354, KUNDENR. 5873

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 977 872	3 983 391	0	5 408 664
Innkrevde felleskostnader	2	2 432 578	2 421 948	0	2 434 336
Andre inntekter		0	-143 717	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 410 450**	**6 261 622**	**0**	**7 843 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 687	-35 083	0	-25 380
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	0	-180 000
Revisjonshonorar	5	-10 378	-12 071	0	-13 000
Andre honorarer		0	-3 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-138 498	-133 153	0	-143 000
Konsulenthonorar	6	-160 553	-165 123	0	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-894 098	-691 034	0	-315 000
Forsikringer		-232 133	-202 621	0	-255 000
Kommunale avgifter	8	-846 057	-915 686	0	-931 000
Ladekostnader EL-bil		-11 491	0	0	-14 000
Kostnader sameie	20	80 583	-293 631	0	-183 600
Energi/fyring		-125 005	525 261	0	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 314	-190 608	0	-244 000
Andre driftskostnader	9	-331 690	-301 847	0	-333 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 119 321**	**-2 598 595**	**0**	**-2 937 480**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 291 129**	**3 663 027**	**0**	**4 905 520**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 291 129**	**3 763 027**	**0**	**4 905 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 762	14 106	0	0
Finanskostnader	11	-3 590 330	-1 994 454	0	-4 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 556 568**	**-1 980 348**	**0**	**-4 200 000**
ÅRSRESULTAT		**734 561**	**1 782 679**	**0**	**705 520**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		734 561	1 782 679		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	132 755 500	132 755 500
Tomt		6 080 000	6 080 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	305 639	41 417
SUM ANLEGGSMIDLER		**139 141 139**	**138 876 917**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		33 704	46 203
Forskuddsbetalte kostnader		61 462	61 300
Andre kortsiktige fordringer	13	16 979	26 178
Driftskonto OBOS-banken		1 520 994	291 311
Sparekonto OBOS-banken		770 256	1 325 099
SUM OMLØPSMIDLER		**2 403 395**	**1 750 091**
SUM EIENDELER		**141 544 534**	**140 627 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 76 * 5 000		380 000	380 000
Annen egenkapital	14	31 056 132	30 321 571
SUM EGENKAPITAL		**31 436 132**	**30 701 571**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	78 510 581	78 707 373
Borettsinnskudd	16	30 617 900	30 617 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**109 128 481**	**109 325 273**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 463	98 107
Leverandørgjeld		109 390	204 525
Skyldige offentlige avgifter	17	394	106
Påløpte renter		365 359	16 173
Påløpte avdrag		127 267	0
Annen kortsiktig gjeld	18	246 047	281 253
SUM KORTSIKTIG GJELD		**979 921**	**600 164**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 544 534**	**140 627 008**

Pantstillelse	19	144 485 500	149 135 500
Garantiansvar	20	35 493	35 493

Lørenskog, 05.03.2024
Styret i Vestparken 5 Borettslag

Ali A I Abder-Razzag /s/ Jon Sundsbø /s/ Ellen Marie Moene /s/

Cecilie Jørgensen Andersson /s/ Joakim Richardson /s/

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 skattetrekkskonto 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	2 280 166
Nedbetaling	152 412
Kapitalkostnader på IN-lån	4 809 071
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	168 801
Overført til kapitalkostnader	-4 977 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 432 578**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 198
Påløpte feriepenger	-836
Arbeidsgiveravgift	-26 653
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 687**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 378.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-106 266
OBOS Prosjekt AS	-31 426
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 862
SUM KONSULENTHONORAR	**-160 553**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-622 705
Drift/vedlikehold VVS	-88 313
Drift/vedlikehold elektro	-49 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 362
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 261
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-894 098**

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-846 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-846 057**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 366
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 807
Driftsmateriell	-4 192
Lyspærer og sikringer	-499
Vaktmestertjenester	-163 251
Vakthold	-67 364
Renhold ved firmaer	-27 238
Andre fremmede tjenester	-17 939
Kontor- og datarekvisita	-5 999
Trykksaker	-691
Andre kontorkostnader	-6 848
Telefon, annet	-4 221
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-3 076
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-331 690**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 171
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	**33 762**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 595 764
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-146 461
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-785 700
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 296
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 193
Renter på leverandørgjeld	-1 917
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 590 330**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygning	132 755 500
SUM BYGNINGER	**132 755 500**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.101/bnr.172 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	16 979
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 979**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		9 830 512
Egenkapital fra IN tidligere		24 399 783
Reduksjon EK fra IN	2023	0
Reduksjon EK fra IN		-3 174 163
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**31 056 132**

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 303 008	
Nedbetalt i år	4 196 992	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2023	-4 122 470	
Nedbetalt i år	20 874	
		-4 101 596
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt i år	4 988	
		-1 495 012
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2013	-108 217 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 307 436	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 596 408	
Nedbetalt tidligere, IN	24 399 783	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-72 913 973
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-78 510 581**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-30 617 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-30 617 900**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-394
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-394**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-836
Avsatte felleskostnader garasjesameiet 2021, 2022 og 2023	-234 600
Refusjon utbetalt i 2024	-10 611
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-246 047**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 617 900
Pantelån	78 510 581
Påløpte avdrag	127 267
Beregnede IN-forpliktelser	21 225 620
TOTALT	**130 481 368**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 755 500
Tomt	6 080 000
TOTALT	**138 835 500**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 50 % av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4
4 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4 og utgjør kr 35 493. Selskapets andel i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameiet".
Til orientering vedlegges garasjesameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 864777. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. **Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall.** Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 24.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.24
Selskapsnummer: 5873 **Selskapsnavn:** Vestparken 5 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Ali Sheikh Munir, er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ali A Razzag ble 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 180 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ali A I Abder-Razzag

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Sundsbø

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Cecilie Jørgensen Andersson

☐ Ellen Marie Moene

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marthe Winbladh Engen

☐ Merita Shabani

**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 ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestparken 5 Borettslag

Organisasjonsnummer: 992534354
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mai kl. 13:50 til 27. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver i OBOS, Ali Sheikh Munir, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Ali Sheikh Munir, er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ali A Razzag forslås som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Ali A Razzag ble valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**
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: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ali A I Abder-Razzag (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali A I Abder-Razzag

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Sundsbø (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Sundsbø

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Jørgensen Andersson (21 stemmer)

Ellen Marie Moene (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Jørgensen Andersson
Ellen Marie Moene

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marthe Winbladh Engen (22 stemmer)
Merita Shabani (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marthe Winbladh Engen
Merita Shabani

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519694229

Dokument

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestparken 5 Boretslag
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-06-11 14:12:55 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-06-11 14:48:35 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2024-06-11 14:12:56 CEST (+0200)

Ali A I Abder-Razzag (AAIA)
razzag1@hotmail.com
+4793809013
Signert 2024-06-11 14:48:35 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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024 GARASJE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5837

Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2

Velkommen til årsmøte i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 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. mai kl. 10:00 og lukker 9. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5837

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cathrine Blomsø foreslås.

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 underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5837 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Joachim Bjørgen

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

- Stian Lundgren

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

- Tony Monkvik

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Lundgren	Søster Mathildes Gate 21
Styremedlem	Pirjo Pesonen	Søster Mathildes Gate 17
Styremedlem	Anette Indiane W Stang	Søster Mathildes Gate 25
Varamedlem	Bjørn Nordgård	Søster Mathildes Gate 15

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2
Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993418145, og ligger i LØRENSKOG kommune.

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

Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2023-2024

Styret har hatt løpende kontakt på telefon/mail og løst daglige oppgaver fortløpende.
Det har vært gjennomført 3 styremøter med referat/protokoll av fattede vedtak.

1. ***Ladeanlegg elbil:*** Styret har etter prosess med innhenting av tilbud og lang utsettelse av oppstart grunnet stor pågang og streik i starten av 2023, endelig fått klippet snoren på et skikkelig ladeanlegg. Det blir driftet av Elaway og de står for betalingsløsning og service av anlegget.
2. ***Serviceavtaler:*** Det er avholdt mange befaringer med diverse leverandører i forhold til nye avtaler og vedlikehold av eksisterende.
3. ***Hensatte gjenstander:*** Styret har minnet beboere om hvordan man innretter seg i forhold til vedtekter. Det har vært episoder som har blitt løst og man har gitt advarsler både muntlig og skriftlig.
4. ***Infoskriv:*** Styret har sendt ut infoskriv/vibbo med relevant informasjon.
5. ***Henvendelser fra beboere:*** Oppfølging av ut/innflyttere foretas fortløpende, og styret hjelper til med praktiske gjøremål/problemstillinger. Lån av åpnere m.m.
6. ***Brannslokkningsutstyr:*** Årlig kontroll med styret til stede.
7. ***Videoovervåkning:*** Årlig kontroll og bistand til politiet ved behov. Kamerasystem har blitt overført til hostingtjeneste via skyen. Det sparer oss for bruk av utstyr og alt blir fulgt opp 24/7 der de har serverparken.
8. ***Programmering av portåpnere:*** Jevn pågang gjennom hele perioden med kjøp av åpnere som har blitt hentet, programmert og overlevert.
9. ***Wi-Fi:*** Det har blitt ferdigstilt wifi anlegg i garasjen. Dette har stor betydning for sikkerheten. For utenom at dette gjør at ladeboksene snakker med skyen, så gjør det at man kan ringe alle steder i garsjeanlegget hvis uhellet er ute. Før var det mange dødsoner og det utgjorde risiko ved potensielle situasjoner, samt kontakt med vaktmester og andre leverandører på de aktuelle stedene ble vanskelig og ofte umulig.
10. ***Planer for 2024:*** Styret har satt som mål også i 2024 å vise måtehold og bygge på bufferen for fremtidige vedlikeholdsbehov. Planlegger å fortsette utskifting til ledarmaturer i hele garasjen. Det er nå kun del 3 under dr.wendt 10-12 som gjenstår. Forsikringsavtaler skal vurderes mot nye tilbud og eksisterende avtaler med servicetilbydere vil også vurderes.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere eiere med oppstart for elbillading og andre inntekter. Andre inntekter er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt andre driftskostnader som vakthold.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 329 105.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 278 000 til vedlikehold.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2.

Lån
Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2 har ingen lån.

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

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene tilsvarende kr. 50 pr. plass av fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1VYJN-6C5ZB-QEEX8-8YMVM-8QMQZ-MUWWL

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1VYJN-6C5ZB-QEEX8-8YMVM-8QMQZ-MUWWL

Vedlegg 1 10 av 17 5857 Årsrapport 2023.pdf

LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2
ORG.NR. 993 418 145, KUNDENR. 5837

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	797 304	770 104	780 000	875 000
Ladeinntekter EL-bil		900	0	0	0
Andre inntekter	3	11 491	7 876	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**809 695**	**777 980**	**780 000**	**875 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-13 174	-11 453	-14 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-54 268	-52 173	-54 300	-55 900
Konsulenthonorar	7	-6 184	-3 144	-5 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-314 908	-243 252	-225 000	-278 000
Forsikringer		-44 803	-41 463	-44 805	-50 000
Ladekostnader EL-bil		-2 948	0	0	0
Energi/fyring		-130 397	-166 174	-170 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 427	-10 733	-11 500	-11 850
Andre driftskostnader	9	-268 033	-216 584	-207 052	-237 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-897 486**	**-796 321**	**-783 502**	**-891 395**
DRIFTSRESULTAT		**-87 791**	**-18 341**	**-3 502**	**-16 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 859	797	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 859**	**797**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-84 932**	**-17 544**	**-3 502**	**-16 395**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-84 932	-17 544		

LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2
ORG.NR. 993 418 145, KUNDENR. 5837

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		320	1 725
Forskuddsbetalte kostnader		1 833	11 327
Driftskonto OBOS-banken		402 598	466 100
Sparekonto OBOS-banken		1 209	1 177
SUM OMLØPSMIDLER		**405 960**	**480 329**
SUM EIENDELER		**405 960**	**480 329**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		329 105	414 037
SUM EGENKAPITAL		**329 105**	**414 037**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 285	8 500
Leverandørgjeld		72 570	57 792
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 855**	**66 292**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**405 960**	**480 329**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 05.03.2024
Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2

Stian Lundgren /s/ Pirjo Pesonen /s/ Anette Indiane W Stang /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	729 204
Strøm el-bil/hybrid	68 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**797 304**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	11 456
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 491**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 174.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 184**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-158 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 389
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-314 908**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 159
Driftsmateriell	-2 416
Vaktmestertjenester	-103 941
Vakthold	-133 066
Andre fremmede tjenester	-3 177
Trykksaker	-759
Porto	-1 020
Bank- og kortgebyr	-3 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-268 033**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
SUM FINANSINNTEKTER	**2 859**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565838. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 5837 **Selskapsnavn:** Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 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

Camilla fra OBOS foreslås

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cathrine Blomsø foreslås.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Joachim Bjørgen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stian Lundgren

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tony Monkvik

**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 ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Lørenskog Sent. Vest Gar. SE 2

Organisasjonsnummer: 993418145
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 10:00 til 9. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla fra OBOS foreslås
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Cathrine Blomsø foreslås.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Bjørgen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joachim Bjørgen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Lundgren (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Lundgren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tony Monkvik (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tony Monkvik

INFO FRA KOMMUNEN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.02.2025 09:45

Eiendom 3222-101/172

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.02.2008	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	1010 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	101	Beregnet areal	1075	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	172	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Doktor Wendts gate 13	1461 Lørenskog	Rolvsrud-Sør	Solheim	Skårer
Doktor Wendts gate 15	1461 Lørenskog	Rolvsrud-Sør	Solheim	Skårer

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.02.2008	Kart- og delingsforretning	3222-101/172	Mottaker	1010
		3222-101/10	Avgiver	-1010
08.10.2008	Kartforretning	3222-101/172	Mottaker	1074,9
		3222-101/10	Avgiver	-1074,9
10.02.2011	Feilretting	3222-101/160	Berørt	0
		3222-101/155	Berørt	0
		3222-101/174	Berørt	0
		3222-101/172	Berørt	0
		3222-101/165	Berørt	0
		3222-101/159	Berørt	0
		3222-101/173	Berørt	0
		3222-101/10	Berørt	0
26.08.2013	Feilretting	3222-101/183	Berørt	0
		3222-101/176	Berørt	0
		3222-101/172	Berørt	0
		3222-101/10	Berørt	0
16.06.2014	Oppmålingsforretning	3222-101/160	Berørt	0
		3222-101/10	Avgiver	-6511,3
		3222-150/37	Berørt	0
		3222-101/172	Berørt	0
		3222-101/174	Berørt	0
		3222-101/155	Berørt	0
		3222-101/190	Berørt	0
		3029-102/301	Berørt	0
		3222-101/195	Mottaker	6511,2
		3222-102/1	Berørt	0
		3222-101/165	Berørt	0
		3222-101/188	Berørt	0
		3222-101/159	Berørt	0
		3222-101/173	Berørt	0
25.01.2019	Oppmålingsforretning	3222-101/195	Berørt	0
		3222-101/160	Berørt	0
		3222-101/10	Avgiver	-6495,6
		3222-150/37	Berørt	0
		3222-101/174	Berørt	0
		3222-101/155	Berørt	0
		3222-101/172	Berørt	0
		3222-101/190	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3222-101/195	Mottaker	6495,6
		3029-102/301	Berørt	0
		3222-101/165	Berørt	0
		3222-101/188	Berørt	0
		3222-102/1	Berørt	0
		3222-101/159	Berørt	0
		3222-101/173	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3222-101/172	Mottaker	0
03.05.2023	Oppmålingsforretning	3222-101/88	Berørt	0
		3222-101/202	Berørt	0
		3222-101/158	Berørt	0
		3222-101/195	Berørt	0
		3222-101/160	Berørt	0
		3222-101/175	Berørt	0
		3222-202/103	Berørt	0
		3222-101/216	Mottaker	8727,9
		3222-101/10	Avgiver	-8727,9
		3222-101/174	Berørt	0
		3222-101/201	Berørt	0
		3222-101/155	Berørt	0
		3222-101/172	Berørt	0
		3222-101/10	Avgiver	-680,1
		3222-101/151	Berørt	0
		3222-102/458	Berørt	0
		3222-101/188	Berørt	0
		3222-101/165	Berørt	0
		3222-101/204	Berørt	0
		3222-101/214	Berørt	0
		3222-102/1	Berørt	0
		3222-101/213	Mottaker	680,2
		3222-101/152	Berørt	0
		3222-101/171	Berørt	0
		3222-101/213	Berørt	0
		3222-101/215	Berørt	0
		3222-101/173	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-101/172	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	22914855			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	12.02.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	2911/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	1520/0	Oppvarming	
Boliger	36	Areal, totalt (bruk/brutto)	4431/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	7	Areal, (bebygd/ubebygd)	709/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	91	4	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	79	4	1	1	Kjøkken

H0303	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	91	3	1	1	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	34	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	79	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	48	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	34	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	99	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	42	4	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	99	4	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	517	0	0	0	
U0102	Underetasje	0	0	0	0	

Etasjer

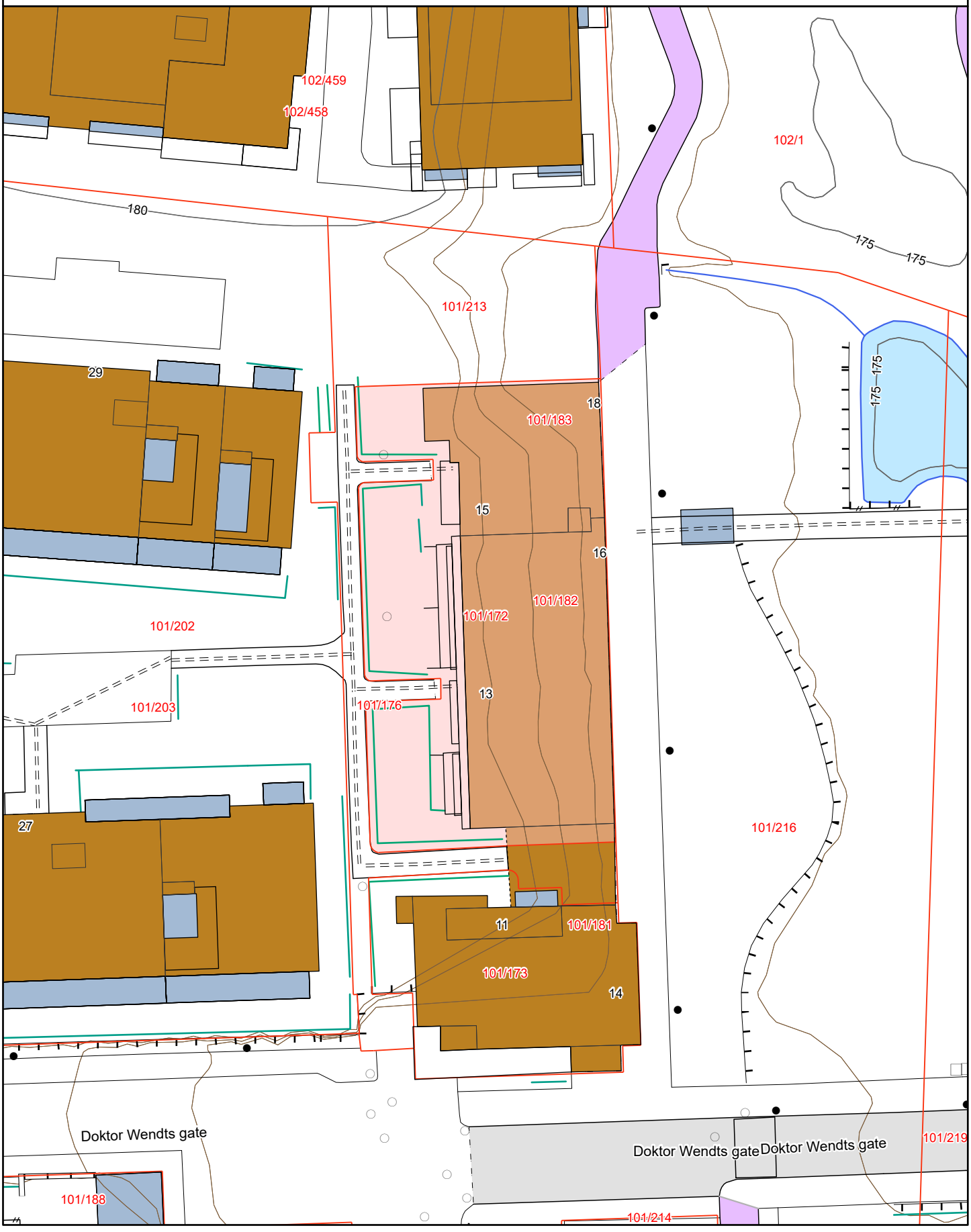
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	582/0	0/0	582/0
H02	Hovedetasje	7	548/0	0/0	548/0
H03	Hovedetasje	7	524/0	0/0	524/0
H04	Hovedetasje	7	524/0	0/0	524/0
H05	Hovedetasje	6	542/0	0/0	542/0
H06	Hovedetasje	2	191/0	0/0	191/0
U01	Underetasje	0	0/0	1520/0	1520/0

Oversiktskart

Adresse: **Doktor Wendts gate 15, 1461 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/101/172/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1075 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.02.2025

N



Matrikkelkart

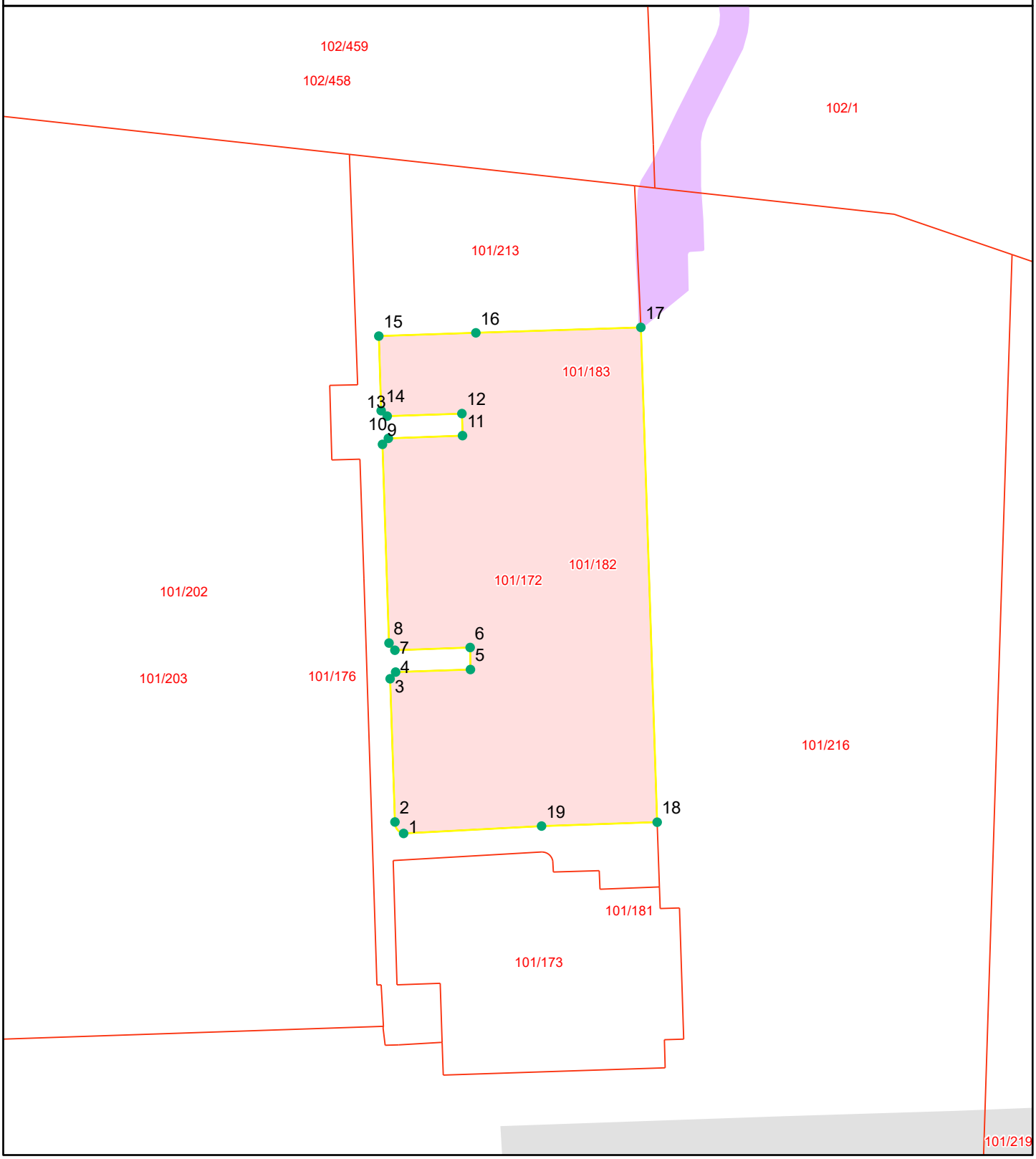
Adresse: **Doktor Wendts gate 15, 1461 Lørenskog**
Gnr/bnr: **3222/101/172/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1075 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1075 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6649509.49	273587.1	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.45	1.001
2	6649510.55	273586.3	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	13.22	0
3	6649523.76	273585.85	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.84	0.75
4	6649524.38	273586.36	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.91	0
5	6649524.61	273593.26	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.03	0
6	6649526.64	273593.24	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.95	0
7	6649526.39	273586.29	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.91	0.75
8	6649527.05	273585.75	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	18.34	0
9	6649545.38	273585.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.81	0.75
10	6649545.94	273585.69	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.85	0
11	6649546.19	273592.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.04	0
12	6649548.22	273592.48	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.9	0
13	6649547.98	273585.58	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.79	0.75
14	6649548.49	273585.03	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.88	0
15	6649555.37	273584.81	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	8.96	0
16	6649555.67	273593.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	15.23	0
17	6649556.17	273608.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	1	45.67	0
18	6649510.53	273610.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	1	10.68	0
19	6649510.17	273599.83	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	12.75	0

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **172** Adresse: **Doktor Wendts gate 15**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	101	Bnr.:	172	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Doktor Wendts gate 15						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☑	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

FERDIGATTEST

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak

Agathon Borgen A/S
Trondheimsveien 66

2040 KLØFTA

Saksbehandler: Brit Johanne Søvde **Direkte telefon:** 67 93 42 51

Deres ref.:

Vår ref.: 06/5340 - 31/11/48464 **Klassering:** 101/172 **Dato:** 07.12.2011

Doktor Wendts gate 13 og 15 gnr 101 bnr 172 - Hus 643 - ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Ferdigattest for Doktor Wendts gate 13 og 15 meddeles herved. Tillatelsen gjelder både bolig og næringsarealene.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, kopi vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Vestparken 5 Borettslag v/OBOS Eiendomsmekling AS	Pb 6668 St.Olavs Plass	0129	OSLO
Vestparken Næring AS	Pb 544 Økern	0512	OSLO

Komunalteknikk, HER 3354 m², 0 pipeløp

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 101/172
Arkivsak: 06/5340/30
Saksbehandler: Brit Johanne Søvde

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	662/11	

Doktor Wendts gate 13 og 15 gnr 101 bnr 172 - Hus 643 - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:
Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Sakens dokumenter

Saksopplysninger/vurdering:
Anmodning om ferdigattest er mottatt her 29.05.2009 og merket med snr. 06/5340-23.

Kontrollerklæringer er innsendt.

Skiltplan er godkjent i sak 06/3373, bestemmelsene er implementert i designhåndboken for området.

Utomhusområdene er ferdig opparbeidet.

Vedtak:
Ferdigattest for Doktor Wendts gate 13 og 15 meddeles herved. Tillatelsen gjelder både bolig og næringsarealene.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, kopi vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog, 05.12.2011

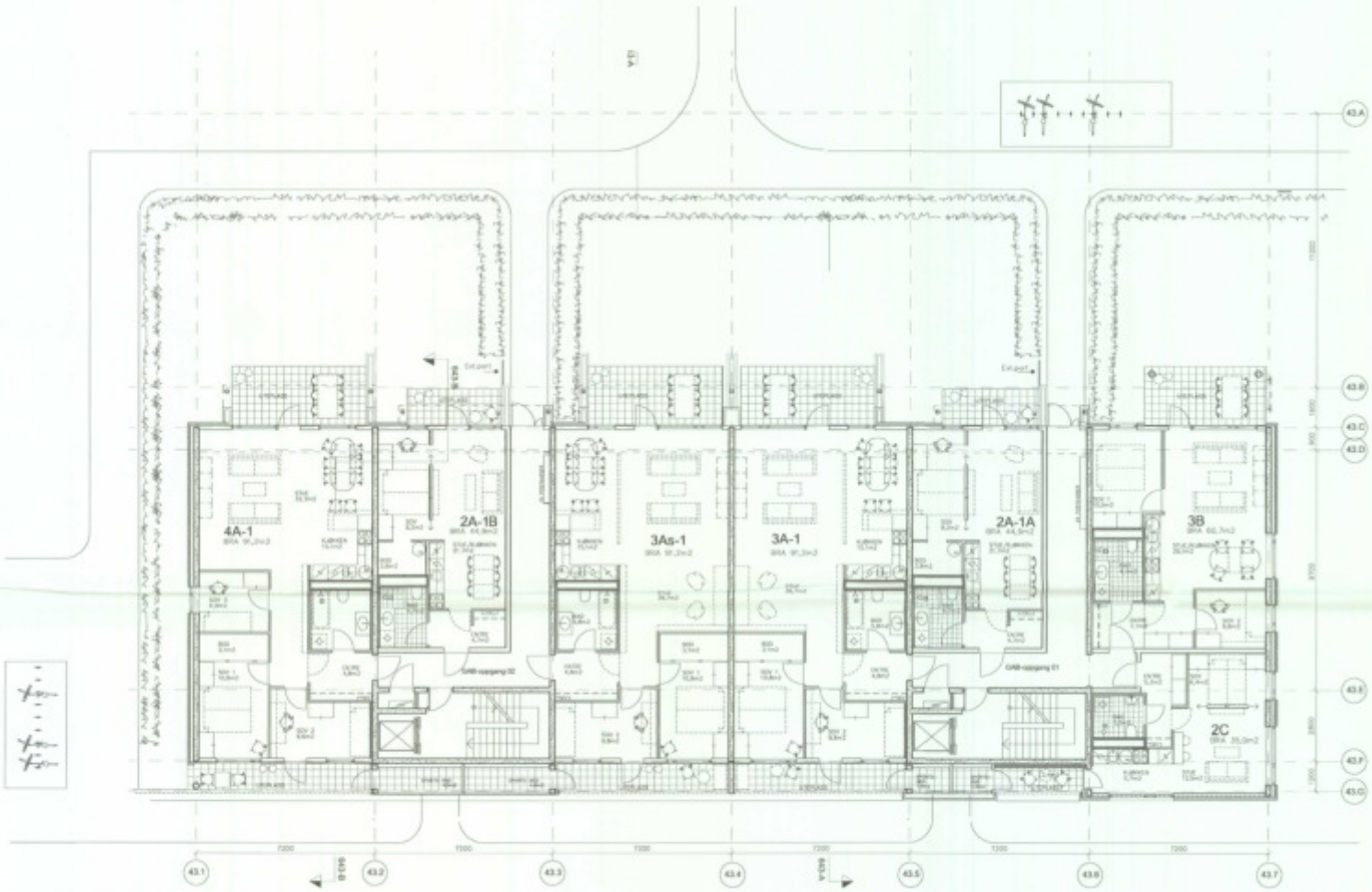
Magne Wold
fagsjef

Brit Johanne Søvde
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:
Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan.
Vestparken Næring AS, 544 Økern, 0512 Oslo
Vestparken 5 Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, pb 6668 St.Olavs Plass, 0129 Oslo
Kommunalteknikk, HER 3354 m², 0 pipeløp

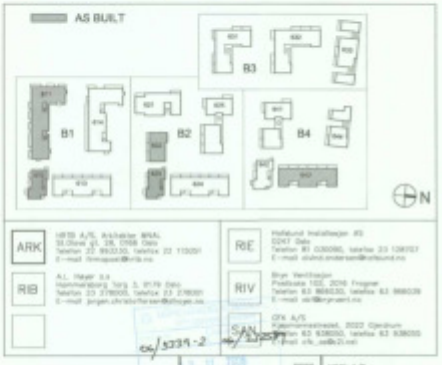
TEGNINGER



A	09.11.06	RAMMETILBAKE	EH
Rev	Dato	Kommentar	Sign.

Tittel		Byggnr.	Type	Leilighet - Etg	Status/Rev
HUS 643, PLAN 1		643	P	01	A

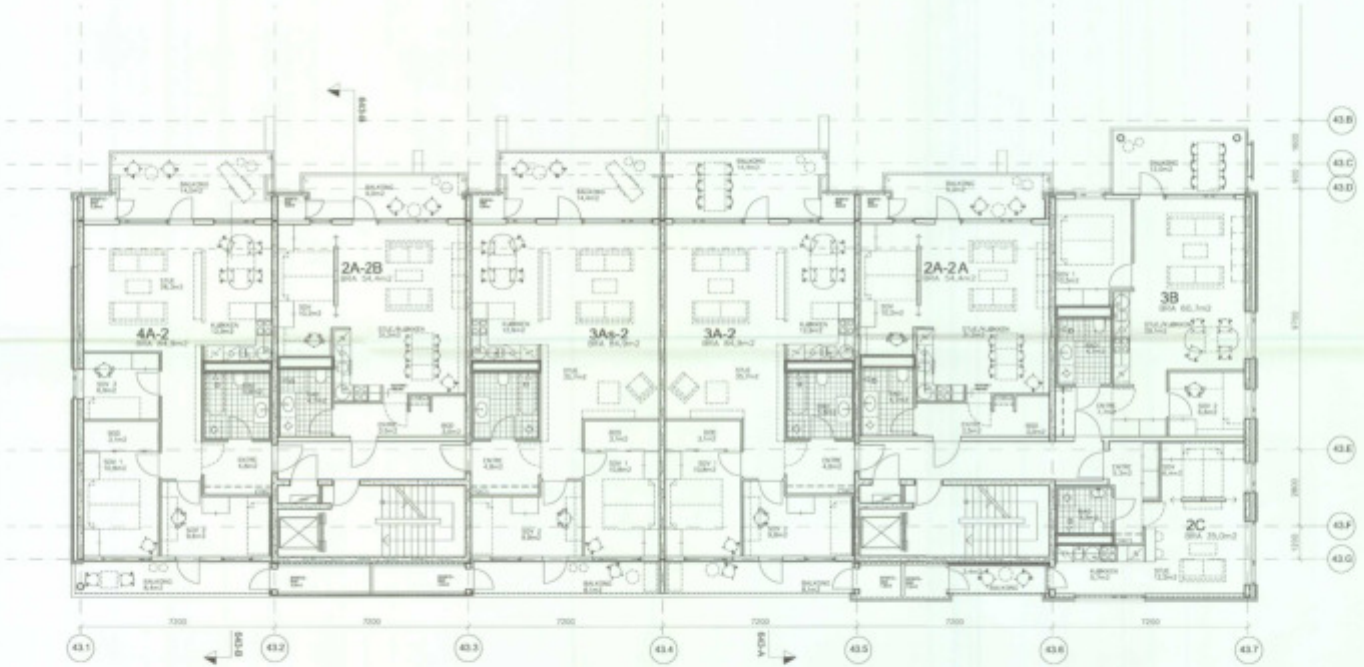
v e s t p a r k e n a s



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs pl. 3B, 0165 Oslo Telefon 22 99 22 20, Telefax 22 11 00 01 E-mail firmapost@hrtb.no	RIE	Hallvard Indahlsvei 40 0247 Oslo Telefon 91 030080, telefax 23 139707 E-mail sivilingeniør@hallvard.no
RIB	A.L. Hauge a.s Hammersborg torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 276000, telefax 23 276001 E-mail jorgen.christoffersen@ahauge.no	RIV	Brun Ventilasjon Postboks 102, 2016 Frogner Telefon 63 868030, telefax 63 868039 E-mail vent@brunvent.no
		SAN	GTK A/S Kjølnesmyrveien, 2022 Gjerdrum Telefon 63 938000, telefax 63 938055 E-mail ola...@gtk.as

Tittel			
HUS 643, PLAN 1 RAMMESØKNAD			E6

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Leilighet - Etg	Status/Rev
AK	AK	EH	OM	643	P	01	A
Dato		MB					
09.11.06		1:100					



A	09.11.06	RAMMESØKNAD	KH
Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Tittel		Byggnr.	Type	Leilighet / Etg.	Status/Rev.
HUS 643, PLAN 2		643	P	02	A

vestparken as

AS BUILT

ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon 22 99 22 20, telefax 22 11 50 01 E-mail: firmapost@hrtb.no	RIE	Hellelund Installasjon AS 0247 Oslo Telefon 91 330080, telefax 23 128707 E-mail: svind.andersen@hellelund.no
RIB	A.L. Feyer a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 276000, telefax 23 276001 E-mail: jorgen.christoffersen@alfeyer.no	RIV	Bryn Ventilasjon Postboks 102, 2018 Frogner Telefon 63 866030, telefax 63 866039 E-mail: ak@bryn-prosjekt.no
		SAN	SPK A/S Kjølnesmyrveien, 2022 Gjerdrum Telefon 63 938000, telefax 63 938099 E-mail: ola_aas@c2i.net

ak/5339.2 06/22529

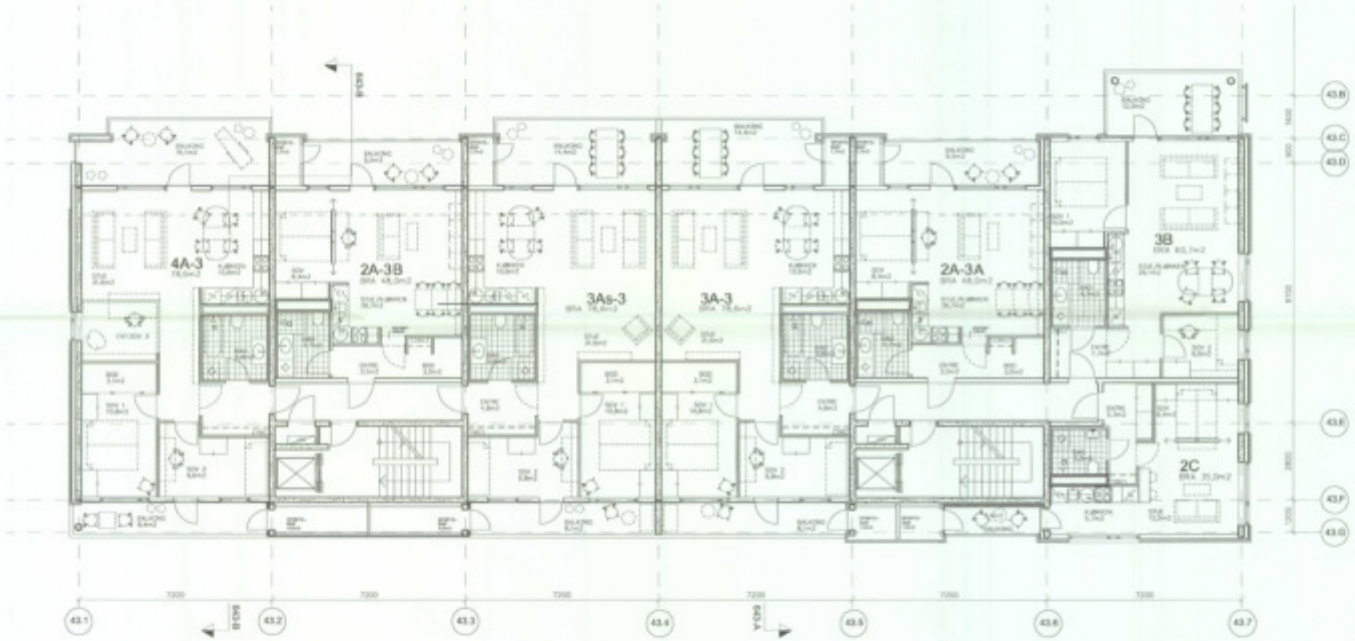
09.11.2006

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 22 20
Telefax: +47 22 11 50 01
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 839 157 MVA

Tittel		
HUS 643, PLAN 2 RAMMESØKNAD		E7

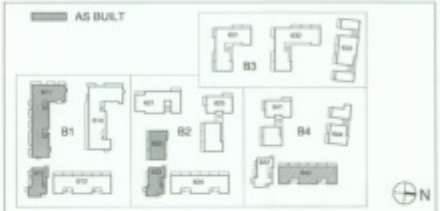
Tegn.	Dato	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Leilighet / Etg.	Status/Rev.
AK	AK	SI	OM	643	P	02	A
Dato: 09.11.06		Mål: 1:100					



Rev.	Dato	Kommentar	Sign.
A	09.11.06	RAMMESØKNAD	KH

Tittel		Prosjekt	Type	Layout - Etg	Status/Rev
HUS 643, PLAN 3		643	P	03	A

v e s t p a r k e n a s

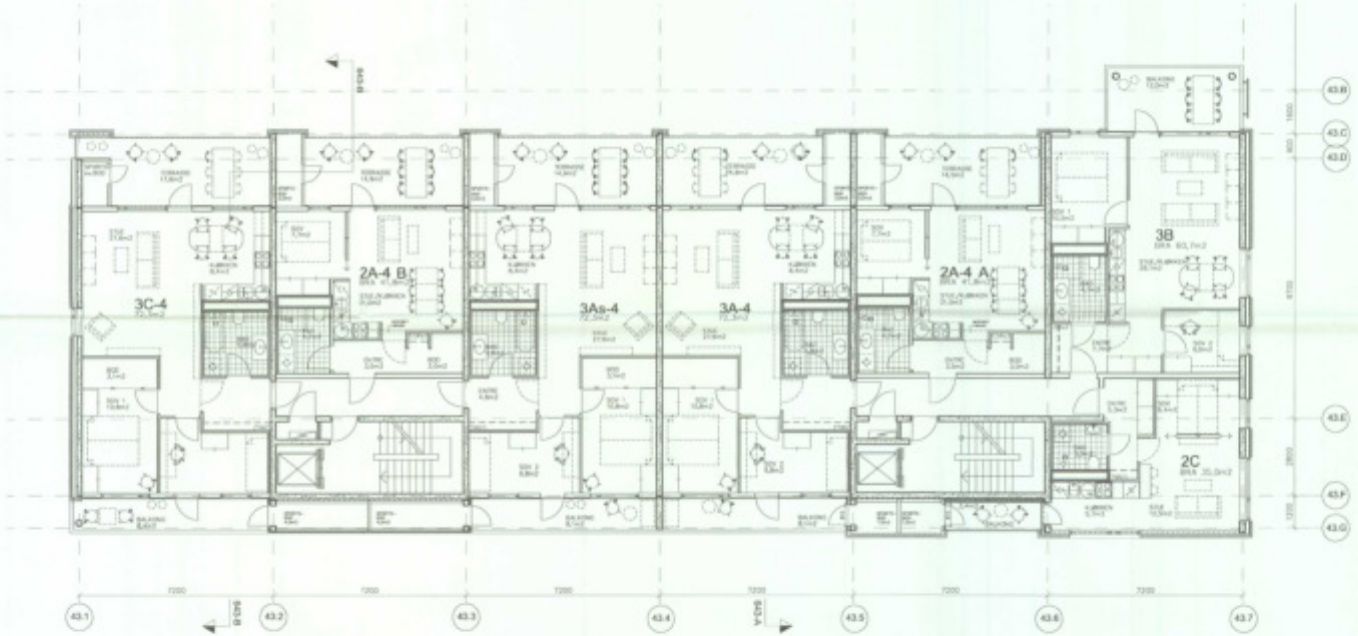


ARK	[illegible]	RIE	[illegible]
RIB	[illegible]	RIV	[illegible]
		SAN	[illegible]

HHTB

Tittel			
HUS 643, PLAN 3 RAMMESØKNAD			E8

Tegn.	Sjek.	Konstr.	Godkj.	Prosjekt	Type	Layout - Etg	Status/Rev
AK	AK	DI	OM	643	P	03	A
Dato		Målestokk					
09.11.06		1:100					

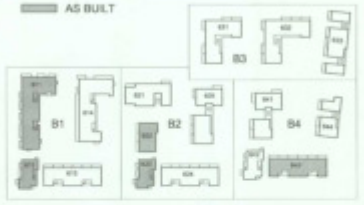


A	09.11.06	RAMMESØKNAD	
Rev.	Dato	Kommentar	Sign.

Tittel		Rapp.	Type	Leserr. - Etg	Status/Rev
HUS 643, PLAN 4		643	P	04	A

v e s t p a r k e n a s

AS BUILT



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 28, 0166 Oslo Telefon: 22 99 22 00, telefax 22 11 99 01 E-mail: firmapost@hrtb.no	RIE	Hjellvik Holtsmark AS 0247 Oslo Telefon: P. 030990, telefax 22 128707 E-mail: stein.andersen@hjellvik.no
RIB	A.L. Heger a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon: 23 276000, telefax 23 276001 E-mail: jorgen.christiansen@alheger.no	RIV	Brun Ventilasjon Postboks 150, 2018 Skjetten Telefon: 63 884000, telefax 63 988039 E-mail: ak@brunvent.no
		SAN	GK A/S Kjølnesmyrveien, 2022 Gardermoen Telefon: 63 938000, telefax 63 938055 E-mail: ola...@gk.no

04/3254-2 06/23597

3. 11. 2006

Ld 1/10

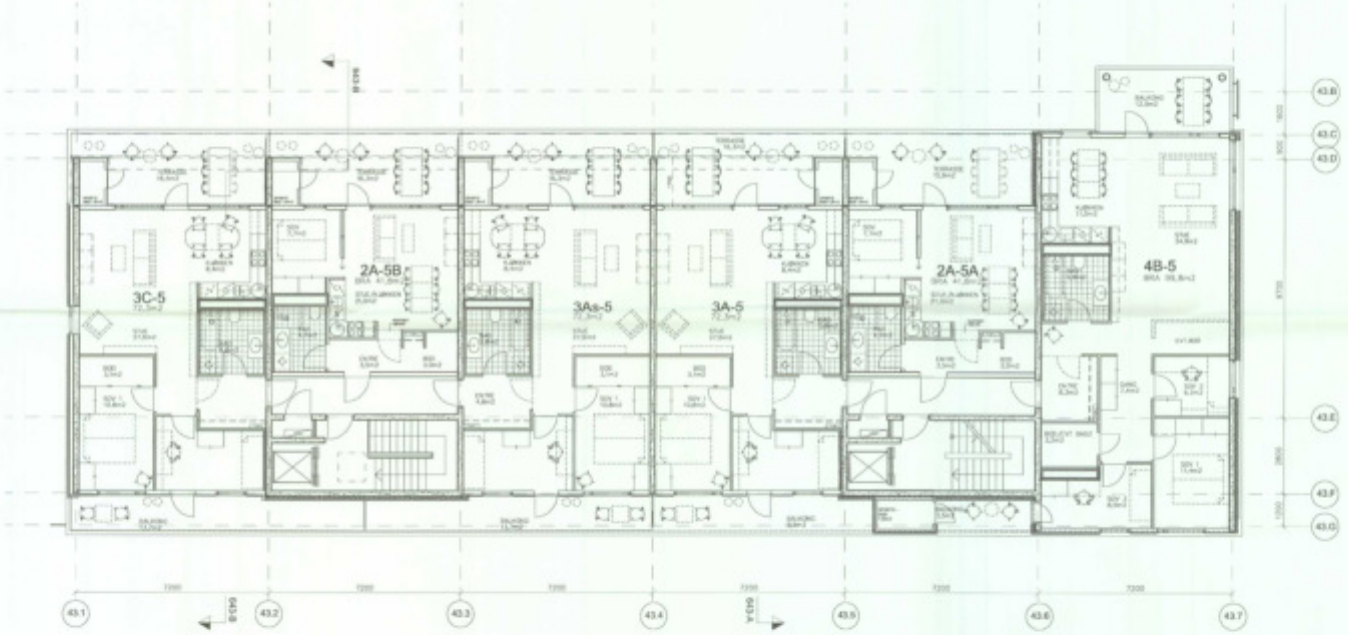
TKD

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 22 00
Telefax: +47 22 11 99 01
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 638 181 MVA

Tittel	
HUS 643, PLAN 4 RAMMESØKNAD	E9

Tegn.	Sjekk.	Godkj.	Rapp.	Type	Leserr. - Etg	Status/Rev
AK	AK	IH OM	643	P	04	A

Dato	Målestokk				
09.11.06	1:100				

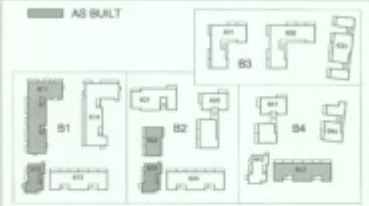


A	09.11.06	RAMMESØKNAD	kl.
Rev.	Dato	Kontrollert	Sign.

Tittel		Byggnr.	Type	Leilighet - Etg	Status/Rev.
HUS 643, PLAN 5		643	P	05	A

v e s t p a r k e n a s

AS BUILT



ARK	HRTB A/S, Arkitekter MNAL St.Olavs gt. 29, 0166 Oslo Telefon 22 99 22 00, telefax 22 11 50 51 E-mail: firmapost@hrtb.no	RIE	Hofstad Installasjon AS 3267 Oslo Telefon 81 53000C, telefax 33 128707 E-mail: eivind.andersen@hofstad.no
RIB	A.L. Høyer a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon 23 276000, telefax 23 276001 E-mail: jorgen.christoffersen@alhoyer.no	RIV	Bryn Ventilasjon Postboks 102, 2018 Frogner Telefon 63 996030, telefax 63 996038 E-mail: ve@bryn-vent.no
		SAN	DIK A/S Kjølnesveien, 2022 Gjerdrum Telefon 63 938050, telefax 63 938051 E-mail: ok_as@c3.net

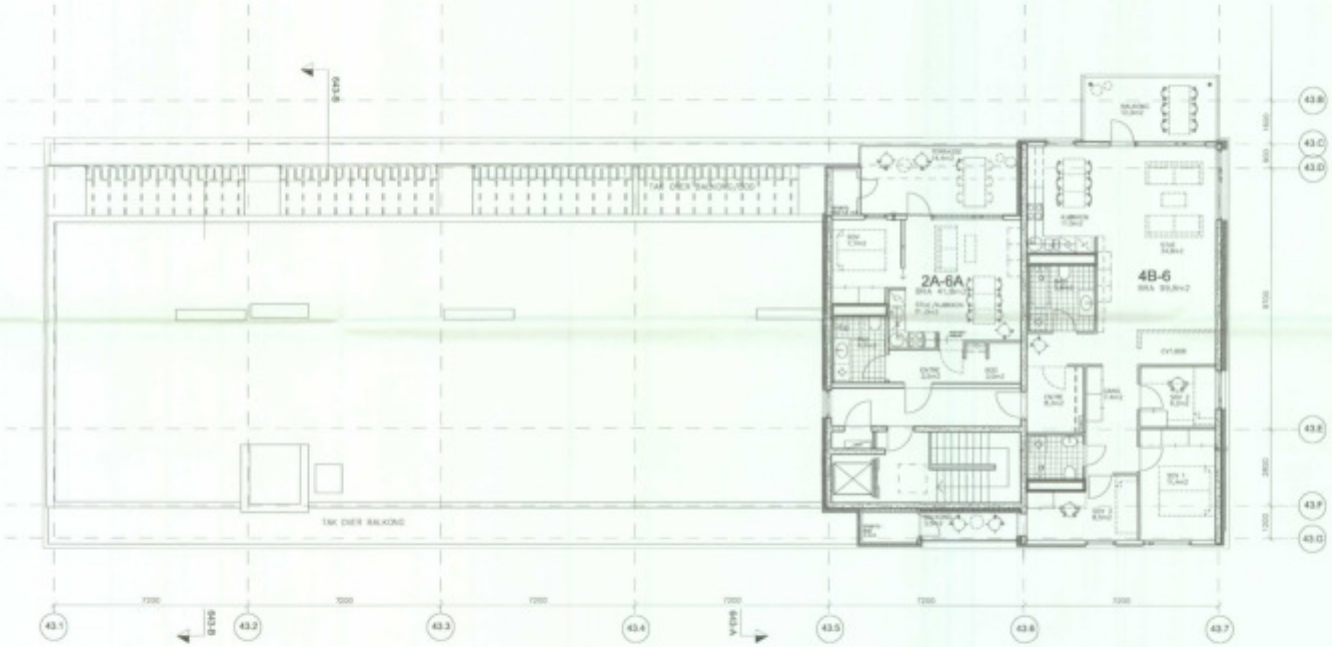
04/3379-2 09/23254

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22 99 22 00
Telefax: +47 22 11 50 51
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret
NO 912 628 161 MVA

Tittel		
HUS 643, PLAN 5 RAMMESØKNAD		E10

Tegn.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Leilighet - Etg	Status/Rev.
AK	AK	CM	643	P	05	A
Dato	M/B					
09.11.06	1:100					



A	09.11.06	RAMMESØKNAD	JH
Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Tittel		Byggnr.	Type	Leilighet-/Utg.	Status/Rev.
HUS 643, PLAN 6		643	P	06	A

v e s t p a r k e n a s



ARK	a6728 A/S, Architekter MNAL St.Olavs gt. 29, 0166 Oslo Telefon: 22 99 22 20, telefax 22 11 50 01 E-mail: firmapost@a6728.no	RIE	Hafslund Installasjon AS 0247 Oslo Telefon 67 530000, telefax 23 126767 E-mail: svein.pedersen@hfdrift.no
RIB	A.L. Høyer a.s Hammersborg Torg 3, 0179 Oslo Telefon: 23 276000, telefax 23 276001 E-mail: jorgen.christoffersen@ahoyer.no	RIV	Bygn Ventilasjon Postboks 102, 2016 Frogner Telefon 63 966030, telefax 63 966039 E-mail: as@bryvent.no
		SAN	Ole A/S Kjørbovmoveien, 2022 Gjerdrum Telefon 63 938000, telefax 63 938050 E-mail: ole_as@c2i.net

C4/5329-2 C4/2 2209
13. 11. 2006
204/13
DBO

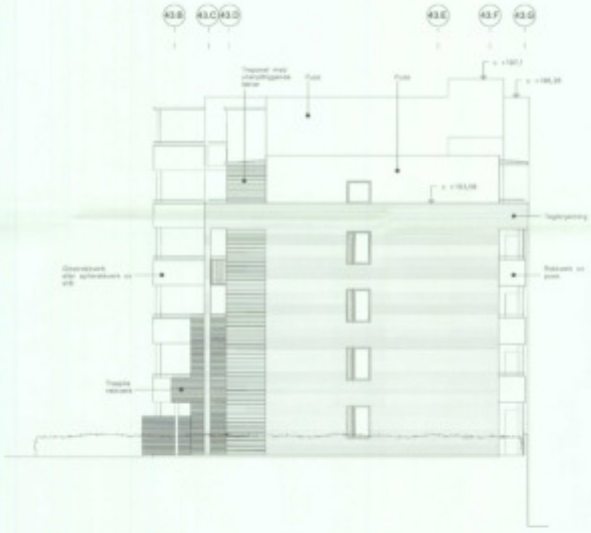
Tittel			
HUS 643, PLAN 6 RAMMESØKNAD		E11	

Tegn.	Dok.	Kontr.	Godkj.	Byggnr.	Type	Leilighet-/Utg.	Status/Rev.
AK	AK	SI	OM	643	P	06	A
Dato		Mål					
09.11.06		1:100					

FASADE NORD HUS 643



FASADE SØR HUS 643

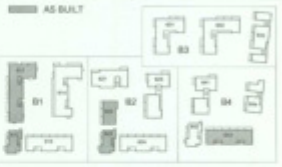


-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
A	09.11.08	Endelig tilpasning	AH
Rev.	Dato	Kommentar	Sign.

Prosj.	Tegn.	Gr.	Tekn. / Fig.	Revisjon/Rev.
HUS 643,Fas.Nord/Syd	643	F	01	A

vestparken as

AS BUILT

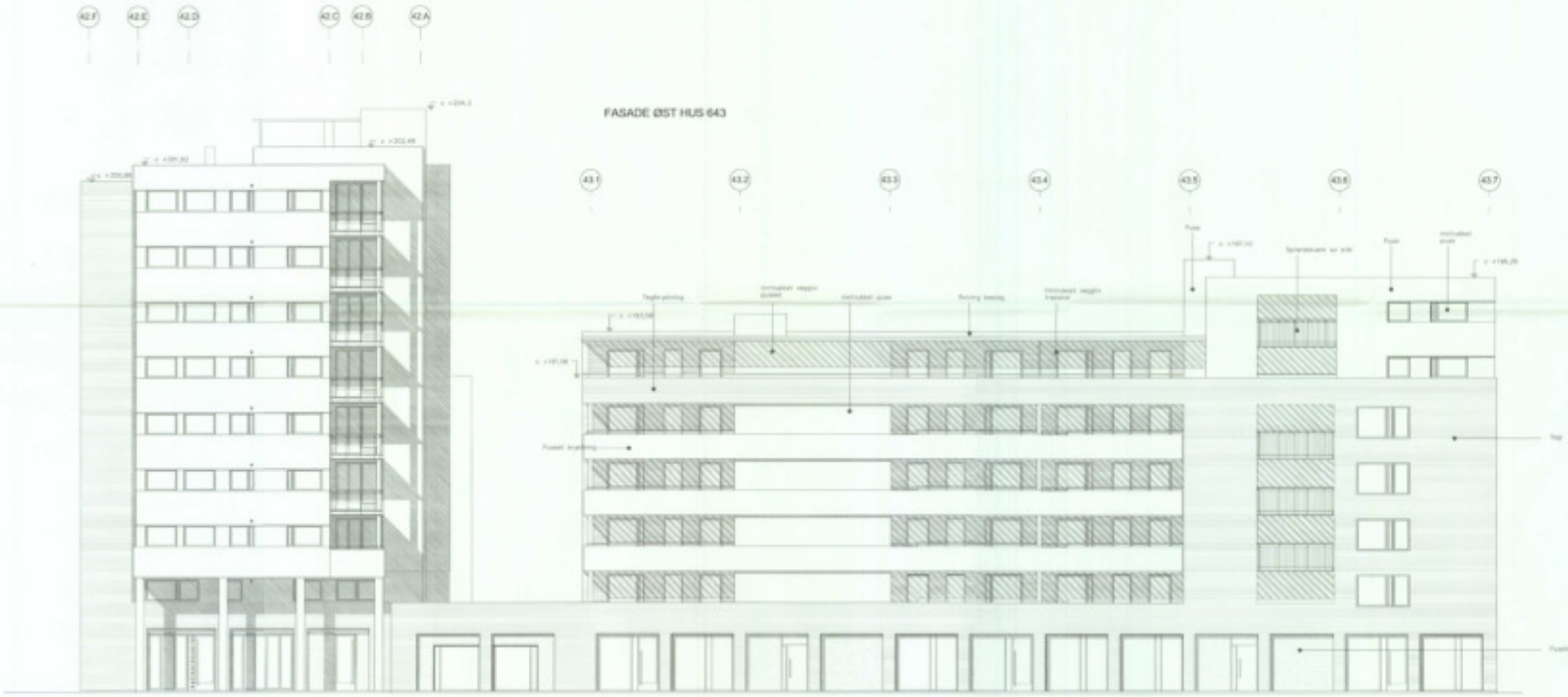


ARK		RIE	
RIB		RIV	
		SAN	

Prosj.	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Tegn.	Gr.	Tekn. / Fig.	Revisjon/Rev.
	AH		DN	643	F	01	A
Dato		Målest.					
09.11.08		1:100					

HUS 643
FASADE Nord og Syd

E12



-	-		-
-	-		-
-	-		-
-	-		-
A	09.11.06	FASADEGRUNNLAG	ek
Rev.	Dato	Kommentar	Sign.

Tittel	Rapport	Type	Versjon ant.	Revisjon/Rev.
HUS 643,Fasade Øst	643	F	03	A

v e s t p a r k e n a s

AS BUILT

B1 B2 B3 B4

N

ARK		RIE	
RIB		RIV	
		SAN	

Tegn.	Kontr.	Godkj.	Godkj.	Rapport	Type	Versjon ant.	Revisjon/Rev.
AK	AK	AK	OM	643	F	03	A
Dato		Målestokk					
09.11.06		1:100					

HUS 643
FASADE Øst

E13

FASADE VEST HUS 624



HUS 643,Fasade Vest | 643 | F | 02 | A

vestparken as

AS BUILT

ARK

RIB

RIE

RIV

SAN

HUS 643
FASADE Vest

E14

09.11.06	1:100	643	F	02	A

REGULERING

UTSNITT AV BEBYGGELSESPLAN Målestokk:**1:1000**

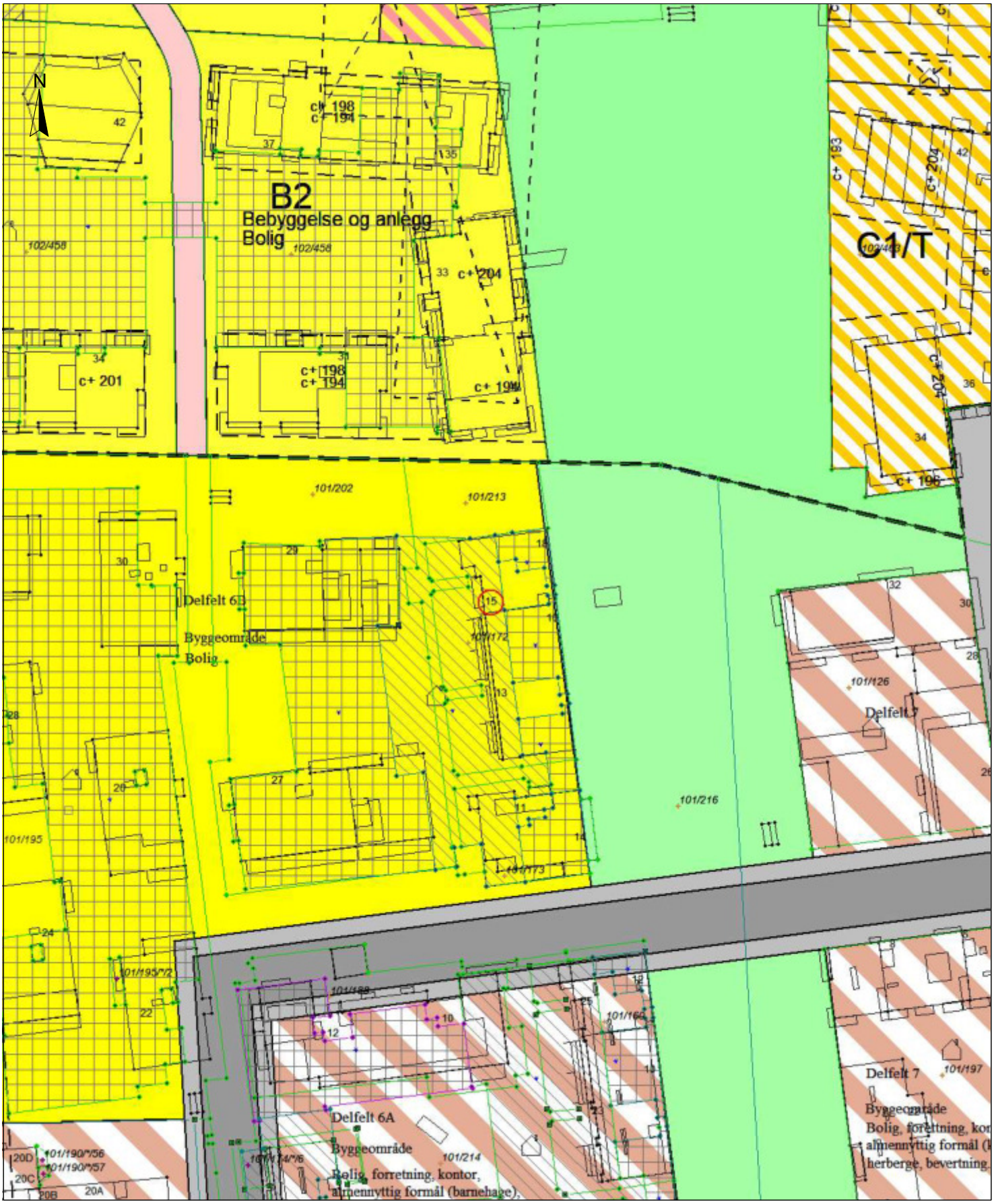
Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **172** Adresse: **Doktor Wendts gate 15**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **101** Bnr.: **172** Adresse: **Doktor Wendts gate 15**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

BEBYGGELSESPLAN NR. 32-14-03
BESTEMMELSER FOR
SKÅRER VEST – DELOMRÅDE 6A OG 6B OG DEL AV DELOMRÅDE 10

§ 1
Avgrensning
Planens begrensning er vist på plankart merket 32-14-03, revidert 06.03.2008.

§ 2
Formål
Planområdet inneholder følgende formål:

Byggeområder:	Boliger med tilhørende anlegg, delområder B1, B2, B3, B4 Boliger/forretning/kontor/bevertning Boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Gang- og sykkelvei Plass, torg Annen veggrunn
Friområde:	Urbanpark Sentralpark
Fellesområde:	Felles grøntanlegg

§ 3
Utnyttelse
Ved en eventuell utbygging av felt 6 under angitt maksimal tillatt utnyttelse i henhold til reguleringsbestemmelsene skal det redegjøres for hvordan det underbygde areal eventuelt kan overføres til felt 3, 4 og 5.

Planområdet tillates utbygget med samlet inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, i forkant av sokkel ut mot friområde-parkdrag. Bebyggelsen over sokkel skal nyttes til boligformål.

§ 4
Felles bestemmelser
<u>Utforming</u>
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor byggegrense og byggelinje som angitt på plankartet. Under byggeområder og fellesområde som er omsluttet med byggeområder tillates oppført garasjekjellere under terreng. Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene skal variere. Maksimalt 30 % av % BYA kan overstige kote +196.

Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene tegl og puss, med panel/platekledning. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. På hus over 4 etasjer skal toppetasjene være delvis inntrukket, med unntak av de tre punkthusene. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Mindre bygningsmessige installasjoner for eksempel avfallsstasjoner, trafoer og sykkel-parkering tillates oppført innenfor formålsgrensene for bolig, felles grøntanlegg, gang- og sykkelvei. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse. Installasjonene skal avskjermes for innsyn fra tilliggende områder.

Parkering

Parkering skal etableres i garasjeanlegg helt eller delvis under terreng. Det tillates garasje-anlegg under byggeområdene B1-B4 og fellesområde – felles grøntanlegg. Garasjeanlegg under fellesområde – felles grøntanlegg skal søkes begrenset. Det tillates opptil 26 plasser permanent parkering på bakkenivå. Permanent bakkeparkering utformes som "grønn" parkering. Belegg er delvis "armert" gress. Vegetasjon/trær skal skjerme mot innsyn til omkringliggende leiligheter.

Parkeringsdekning utover det som etableres på de respektive delfelt kan samles i p-anlegg helt eller delvis under terreng på ett eller flere av delfeltene B1 - B4. Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm eller senere vedtatt parkeringsnorm for kommunen skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,4		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	0,2
1 hel stilling i barnehagen	0,9		0,2
50 m² forretning, kontor, bevertning, helse, trim	1,0		0,2

Planer for utomhusanlegg

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for alle utearealer innenfor planområdet. For plass-torg mot Gamleveien og friområder stilles egne kvalitetskrav for utforming.

Det skal også utarbeides skiltplan for planområdet.

Det skal utarbeides designhåndbok for planområdets offentlige arealer, møblering, belysning og skilting. Alternativt skal designveileder for kommunens sentrumsområder følges.

For øvrig gjelder:

Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveier, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.

Felles utearealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

§ 5
Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning
Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot friområde, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter.

§ 6
Byggeområde - boliger/forretning/kontor/bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim)
Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg. Området tillates utbygget med andel av planens totalt inntil 1000 m² BRA forretning/kontor/bevertning, fordelt på flere enheter, samt med inntil 600 m² BRA offentlig formål (barnehage/helse)/ allmennyttig formål (barnehage/helse/trim) i forkant av sokkel ut mot park. Bebyggelse over sokkel skal nyttes til boligformål.

Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen mot parkdrag, men deler av bebyggelsen over sokkeletasjen tillates å krage ut over formålsgrensen som vist stiplet på plankartet. Sokkel skal utformes med materialbruk og farger tilpasset bebyggelsen for øvrig.

§ 7
Offentlige trafikkområder
Kjøreveier
Det tillates etablert parkering og på- og avstigningsfelt langs kjøreveier unntatt fra alle krysningspunkt med friareal og avkjøringen fra Gamleveien.

Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring frem til og med delområdene B3 og B4. Ved videreføring av gang- og sykkelveien gjennom felles-området skal kryssing av bekken skje ved bru. Langs veien etableres trerekker/felt med vegetasjon og mindre plassdannelser. Veien opparbeides med fast dekke i bredde min. 3 m, med skulder av grus/"armert"gress. Dekke i plassdannelsene skal markeres gjennom bruk av annet type fast dekke.

Plass - torg
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele området. Plassen skal utformes som en åpen plass med urban kvalitet. Kjøreveien skal underordnes plassdannelsen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer og/eller vann. Beplantning må ikke hindre innsyn videre inn i byområdet.

1. etappe – forlengelse av urbanparken skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for siste del av B1 gis.

2. etappe – resterende del av plass – torg skal opparbeides senest ved ferdigstillelse av Søndre diagonalgate.

§ 8
Friområde
Urbanpark
Urbanparken skal ha en formell karakter. Parken skal deles i mindre tematiske enheter. Overgang mellom ulik materialbruk skal være presis. I urbanparken etableres gang- og sykkelfelt med min. 3m bredde på hver side av parkdraget. Gang- og sykkelfeltet defineres av en stram trerekke. Gang- og sykkelfeltet skal ha en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring. Gang- og sykkeltrasé skal ha fast dekke og utformes hensiktsmessig mot urban park for øvrig.

Plan for utomhusanlegg skal innsendes senest ved søknad om rammetillatelse for delfelt B2. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B2 gis. Planen skal vise definerte gangsoner og materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Urbanparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B2. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Sentralpark
Sentralparken utføres som stort åpent kultivert parkdrag. Utformingen av sentralparken skal kunne tilpasses krav til kjørbar adkomst for brannvesen. Det skal opparbeides vannspeil/is-flate i sentralparken.

Plan for utomhusanlegg for sentralparken skal innsendes senest ved søknad om ramme-tillatelse for delfelt B4. Planen skal være godkjent før rammetillatelse for delfelt B4 gis. Planen skal vise materialbruk, beplantning, kotehøyder, møblering og belysning.

Sentralparken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste del av B4. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsavgrenset brukstillatelse gis.

Uteoppholdsareal for tilliggende barnehageformål tillates innpasset i deler av sentralparken.

§ 9
Fellesområde - felles grøntanlegg
Felles grøntanlegg opparbeides som parkmessige "grønne tun" for omkringliggende boliger med lekeplass, sittegrupper, vegetasjon, nødvendige anlegg for avfallshåndtering etc. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

På grunn av nærheten til tilliggende friområdet kan kommunens vedtekter angående størrelse på lekeplasser fravikes.

Avgrensing mellom felles/privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av felles grøntanlegg kan inngå i private hager.

Eksisterende vegetasjon langs bekkeforløpet mot område 3B søkes bevart og/eller utviklet som en grøntskjerm mellom områdene. Bekken skal være helt eller delvis åpen i området.

§ 10
Rekkefølgebestemmelser
Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av planutvalget 22.11.04, som sak nr. 113/04
Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 16.06.2008, som sak nr. 044/08

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05
BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1
Generelt – avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2
Planområdets delområder reguleres til følgende formål:
Byggeområde –
Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning
Delområde 3B- bolig
Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning
Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager
Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning
Delområde 6B - bolig
Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Fortau, gang/sykkelvei
Uterom/plasser
Annen veigrunn

Friområde
Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde
Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse
Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:
- I delområde 3 ⇒ maksimum 53.000 m² T-BRA.
- I delområde 4 ⇒ maksimum 32.000 m² T-BRA.
- I delområde 5 ⇒ maksimum 93.000 m² T-BRA.
- I delområde 6 ⇒ maksimum 52.000 m² T-BRA.
- I delområde 7 ⇒ maksimum 24.000 m² T-BRA.
- I delområde 8 ⇒ maksimum 123.000 m² T-BRA.
- I delområde 9 ⇒ maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Plankrav

4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.

4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
- Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
- Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
- Plan for håndtering av avfall.

4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.

4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.

4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.

4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.

4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet.
For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5
Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6
Bruk

6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot ”Diagonalgaten”, ”Sentralplassen” og mot ”Allmenningen” østover fra plassen.

§ 7
Utforming

7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.

7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.

7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8
Parkering

8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkerings-plasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkerings-plasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.

8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9
Offentlige trafikkområder

<u>Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei</u>

9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater:
Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicapplasser.
Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå.
De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.

9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.

9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

<u>Uterom/plasser</u>

9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 10

Friområde - parkdrag

10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.

10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11

Fellesområde - felles avkjørsel

11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12

Miljøbestemmelser - støy, luft

12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepertementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.

12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13

Tekniske krav

13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering.
Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.

13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.

13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.

13.4 Alle ledninger (inklusiv kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.

13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.

13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14

Rekkefølgebestemmelser

14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.

14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien ("Tverrveien") skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:

a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.

b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.

c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.

d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifikasjon fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.

e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.

14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Doktor Wendts gate 15
Andelsnr. 31 Orgnr. 992534354 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0076

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Karl Nguyen
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 41 21 67 03
E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater