PRIVATMEGLEREN

GAMLEVEIEN 85B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

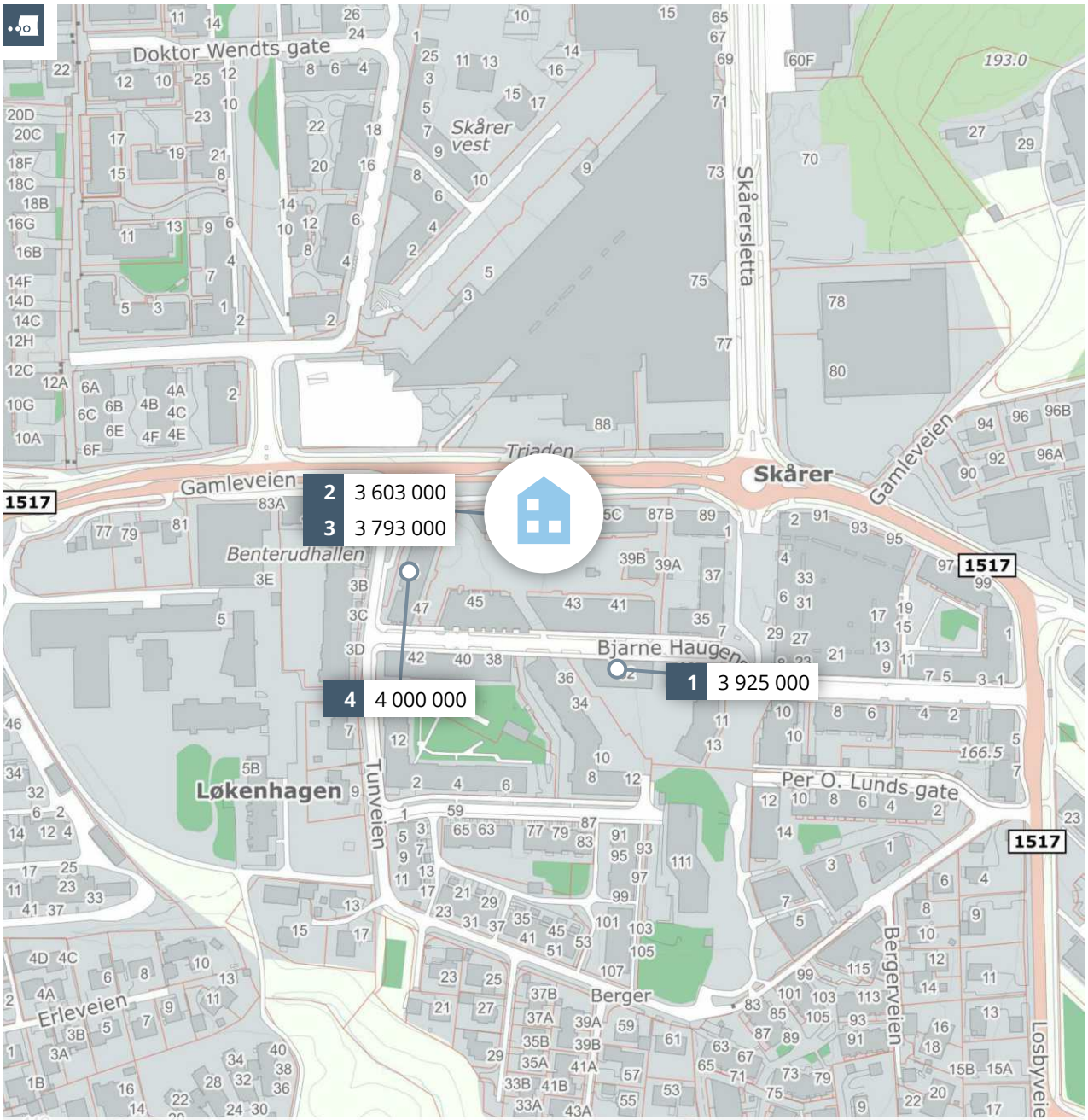
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLEVEIEN 85 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Antone Norstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

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

Verdivurdert til
1 750 000

2 163 000	3 913 000	86 980
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	11 324
Formue	1 404
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjarne Haugens gate 32 48 m² 2023 3. etg 1 sov				26.01.2026	2 025 000	**2 000 000**	1 925 000	3 925 000	**81 771**
2	Gamleveien 85 A 41 m² 2024 8. etg 1 sov				01.12.2025	1 099 000	**950 000**	2 653 000	3 603 000	**87 878**
3	Gamleveien 85 A 41 m² 2024 8. etg 1 sov				15.09.2025	1 140 000	**1 140 000**	2 653 000	3 793 000	**92 512**
4	Tunveien 4 48 m² 2025 1. etg 1 sov				16.12.2025	3 780 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**83 333**

Velkommen til Gamleveien 85B - en lys, moderne og tiltalende 2-roms andelsleilighet med attraktiv internbeliggenhet i 3. etasje og enkel adkomst via heis. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard fra 2024 og har en smart planløsning med gode lysforhold og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong - perfekt for rolige stunder og hyggelige dager utendørs.

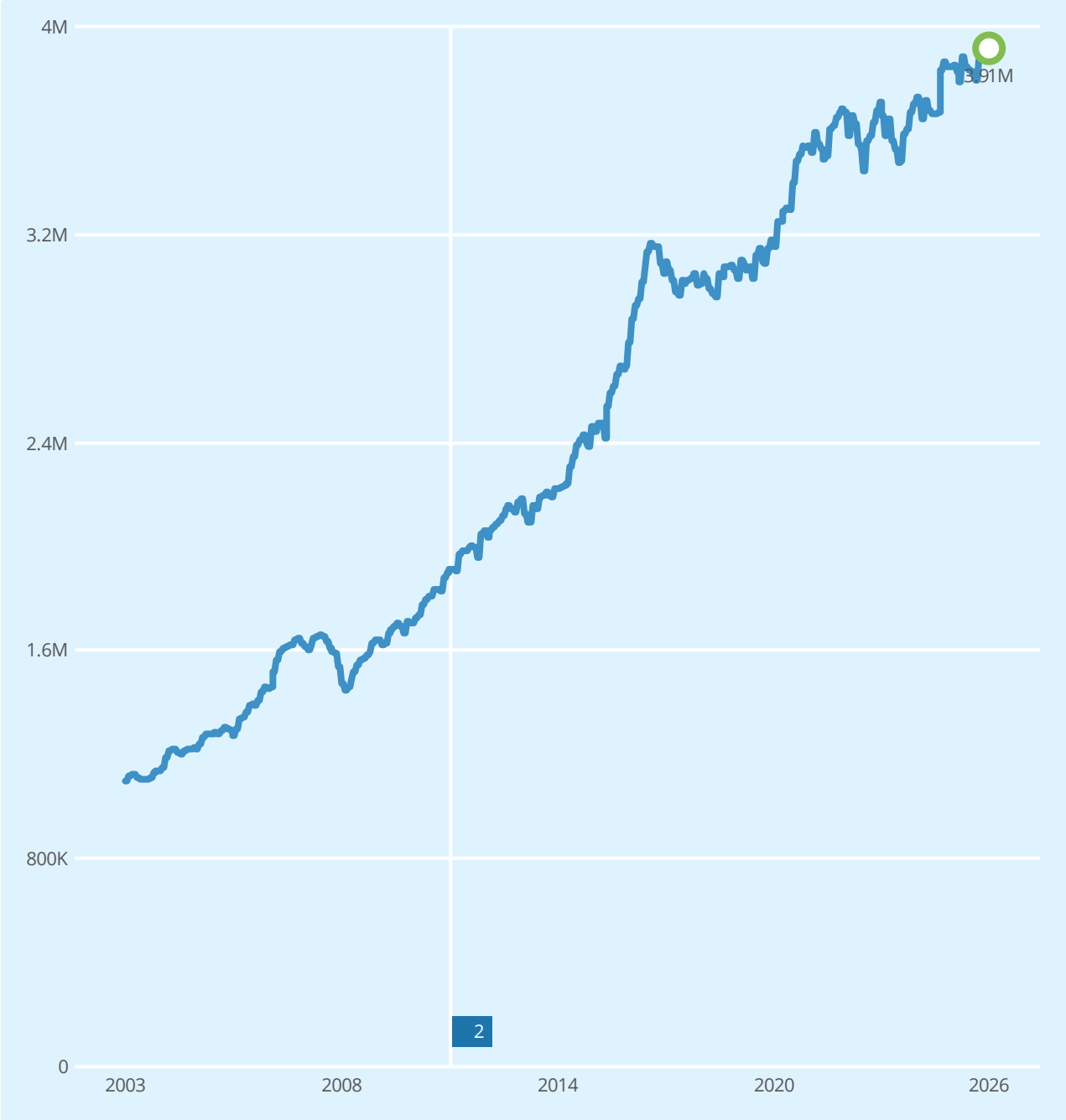
Dette er en lettstelt og innbydende bolig, ideell for førstegangskjøpere eller som pendlerleilighet, med kort vei til både Oslo og Lillestrøm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2024		29.05.2024	-	1 680 927	-	1 680 927

Leiligheter til salgs i BENTERUD grunnkrets nå

56
leiligheter til salgs

5.3M

5 033 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

107
dager

Leiligheter solgt i BENTERUD grunnkrets siste 3 mnd

50
leiligheter solgt

4.7M

4 622 000 Prisantydning i snitt

4 577 000 Salgspris i snitt

4.5M

Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

86 980 Gamleveien 85 B Totalpris 3 914 090

79 408 BENTERUD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

71 317 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Gamleveien 85B
1475 FINSTADJORDET
Gnr./Bnr.: 100/815
Seksjonsnr./Andelsnr. : 1/58
Lørenskog kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 50 m²

Totalt bruksareal (BRA): 50 m²

Befaring

Befaringsdato: 14.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	14.08.2025
Referansenummer	15074687
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1268
Hjemmelshaver/selger	Marthe Johanne Lefébvre
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Marthe Johanne Lefébvre
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	21.08.2025 18:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Gamleveien 85B
Postnummer/sted	1475 FINSTADJORDET
Kommune	3222 - Lørenskog
Gnr./Bnr.:	100/815
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/58
Tomt	Eiet tomt: 2173 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2024		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lørenskog Hageby Borettslag 2, beliggende på Finstadjordet i Lørenskog Kommune.
Borettslaget består av 163 andeler med felles tomt.
Fellesarealer opparbeidet med blant annet gangarealer, plenareal, prydbusker og diverse beplantninger.
Felles takterrasse.
En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.
Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over tretten etasjer.
Boligen har støpt gulv mot grunn.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp.
Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra byggeår.
Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer via varmesentral.

Leilighet beliggende i tredje etasje.
Adkomst via felles trappegang med heis.
Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom.
Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod i U2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	45			45	7
	Entré, bad, stue/kjøkken og 1 soverom				Balkong
U2		5		5	
		Bod			
SUM	45	5		50	7
	Total bruksareal: 50 m²				

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 7 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod på 5 m2 (BRA-e) i U2.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg, merket med nr 172.

Leiligheten inneholder 45 m2 P-ROM.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med overlys på vegg over servant.
Dusjnisje med innfellbare glassdører og dusjarmatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med grå glatte fronter og laminert benkeplate.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Integrert komfyr med nedfelt keramisk platetopp.
Komfyrvakt er montert.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Garderobeskap på soverom.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 3 mm i entré, og ca 4 mm i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Vannbåren varme til radiatorer via varmesentral.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
Hovedbryter er på 63A.
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Elbil-lader er montert ved biloppstillingsplass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør av tre med brannklasse EI30 og lydklasse 40dB fra byggeår.
Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til overbygget balkong på 7 m2.
Bærende konstruksjoner av betong.
Balkonggulv belagt med spaltegulv av tre.
Rekkverk av stålprofiler.
Rekkverkshøyden er målt til ca 1,05 meter.
Utelys og utvendige stikkontakter på balkong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,20 - 2,50 meter i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Foreligger hos selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Foreligger i sikringsskap.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert 08.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



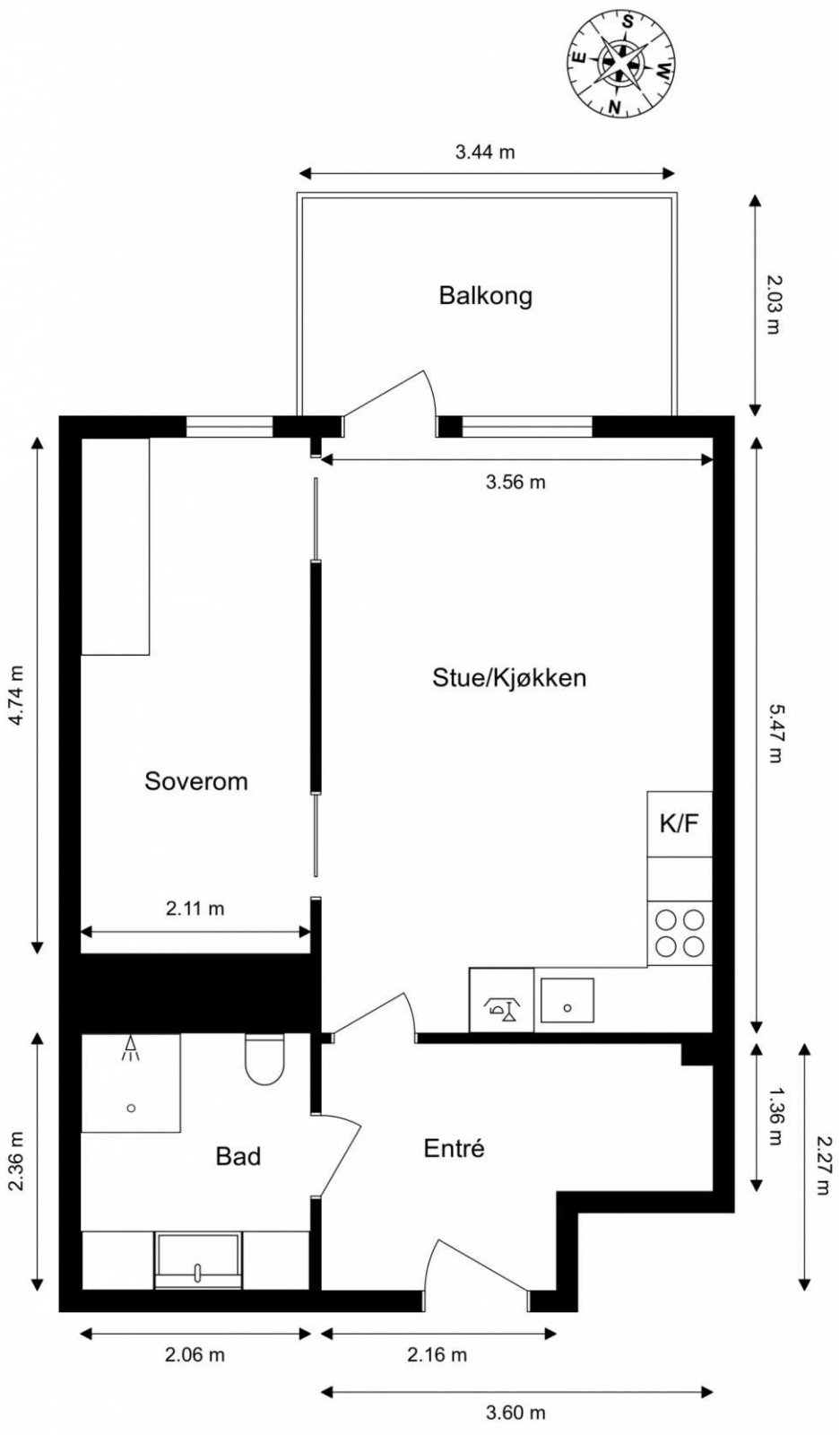
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på baderom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Gamleveien 85B, 1475 FINSTADJORDET

Andelsleilighet - 3.etasje



Ordernr. 15074687

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260012
Addresse	Gamleveien 85B		
Postnr.	1475	Sted	FINSTADJORDET
Selgers navn	Marthe Johanne Lefébvre		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

8889017

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var lekkasje fra et vannrør i en av underetasjene, men ikke ved boden som tilhører leiligheten. Styre leide inn fagfolk for reparasjon.

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ligger ute forslag om å øke felleskostnader for å følge prisvekst, men ikke mtp. prosjekter/oppussing

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.04.2026

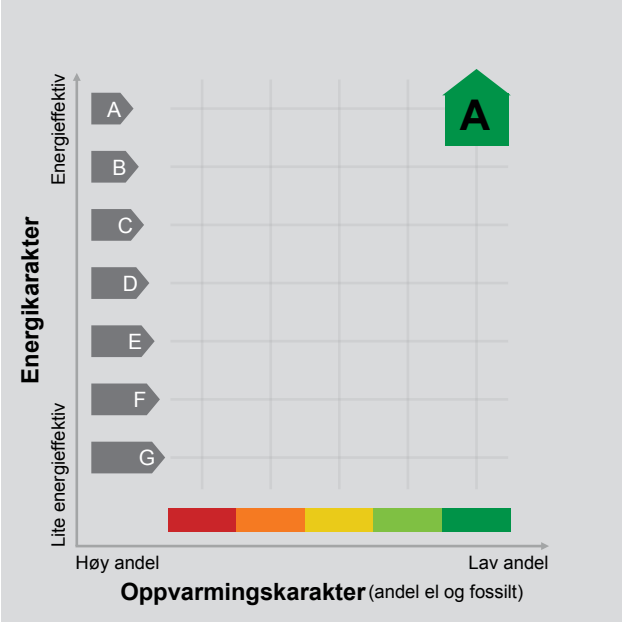
Signert av *Marthe Johanne Lefébvre*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 85B
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	815
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799886
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	b51cdfe3-0913-4b6b-bc0f-f2a023d8d6ab
Dato	03.04.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 85B
Postnummer: 1475
Sted: FINSTADJORDET
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0302
Dato: 03.04.2024 10:48:17
Energimerkenummer: b51cdfe3-0913-4b6b-bc0f-f2a023d8d6ab

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 100
Bruksnummer: 815
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300799886

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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 ytttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	112 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	82,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,01 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	65 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 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)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 915 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 312 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 915 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	1 748 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 167 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 915 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Christian Greiner
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: christian.greiner@privatmegleren.no

Deres ref.: gamle-veien 85b . Vår ref.: 2293-1-058 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lørenskog Hageby Borettslag 2
Organisasjonsnr:	928261859
Andelseier:	Lefébvre, Marthe Johanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Gamleveien 85 B, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer:	58
Gnr.	100
Bnr.	815
Borettsinnskudd:	Kr. 927 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8889017.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Felleskostnadene øker med 15 % fra 1.juni 2025
Garasje- seksjonert anleggseiendom: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader. Garasje - seksjonert anleggseiendom: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering Selskapet har avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no. Borettslager er del av seksjonert eiendom: Lørenskog Hageby D og E Sameie. Snr. 1 - Samleseksjon bolig, Hjemmelshaver LØRENSKOG HAGEBY BRL 2 HJEMMEL AS og.nr 930252964. Hjemmels AS er eiet av Lørenskog Hageby Borettslag 2. Snr. 2 - næringseksjon lokale

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208346105
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%

Restsaldo	521 284 927,11
Innfrielsesdato:	30.05.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med mai 2034

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 323,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820834610; IN lån 1 - Akonto renter	8 633,98	
Lån nr: 9820834610; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	2 391,00	2 498,60 fra 01.05.2026
Eiendomsskatt	0,00	
TV/bredbånd	299,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	73,-
Fradragsberettigede kostnader:	111 179,-
Annen formue:	1 404,-
Gjeld:	2 163 125,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208346105
Restsaldo:	2 163 000,00
Kapitalkostnader:	8 326,58
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i mai 2034 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 163 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ashkan Faramarzi, e-post:lorenskog-hageby-2@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2293
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2293

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av èn eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Helene Dalseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

Sak 6

Fakturering rundt diverse regelbrudd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

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

Forsøpling og hærverk:

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

Tiltak og kostnader:

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

Kostnadsansvar:

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

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

Vedtektsendring blir derfor som følger:

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

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

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

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

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

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

Ytterligere informasjon:

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

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ashkan Faramarzi

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

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

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

utvikling og gode løsninger for borettslaget.
Mvh AF

- Hajir Karimi

  Kjære beboere,
  Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styreledervervet i borettslaget. Som en engasjert og løsningsorientert person med bred erfaring innen ledelse og økonomi, har jeg et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø og en positiv utvikling av borettslaget vårt.
  Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra BI og har lang erfaring innen salg og ledelse i bilbransjen. Gjennom min karriere har jeg hatt flere lederroller, der jeg har arbeidet med strategi, økonomistyring og teamledelse. I dag driver jeg med salg og er deleier i en sushi-restaurant på Lørenskog. Jeg kjenner området godt og har stor forståelse for et flerkulturelt samfunn, noe jeg mener er en viktig ressurs i et borettslag som vårt.
  Som styreleder vil jeg være aktivt til stede, jobbe målrettet for å finne gode løsninger på utfordringer, og sørge for at borettslaget drives på en effektiv og bærekraftig måte. Jeg tror på god kommunikasjon, åpen dialog med beboerne og å finne løsninger som gagner fellesskapet.
  Jeg håper på deres støtte og ser frem til å kunne bidra positivt til borettslaget vårt.
  Med vennlig hilsen,

- Øystein Bugge Nergård

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ashkan Faramarzi

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

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

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

- Benny Thong Hoang-Helmersen

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

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

- Jørn Kenneth Fløgstad

Dette halve året har vært en prøvelse. Dette er ikke et normalt borettslag.
Kort og greit.
Men det har vært ganske moro også.
Vi skal lage et hjem her. Et sted å bo og trives.
Og det er ikke lett når så mange viser så sterk motstand mot å ta vare på stedet.
Noen oppbevarer bare kroppen sin her og har nok med det. Hva som foregår utenfor sin egen dør er ikke deres ansvar, det er visst styret sitt ansvar.
Dette er ikke et hotell. Leiligheten din er ikke huset på prærien. Du må ta ansvar. Du må ta del i å skape trivsel. Du er del av et fellesskap. Du må rydde etter deg. Du må si fra når noe irriterer deg.

Nå har vi siden september tråkket på mange tær. Et hav av varsler har blitt sendt. Og sammen med varslene har det kommet fakturaer.
Noen er nok forbannet på oss og vil ikke ha et slikt regime. Rett og slett fordi det er deres leietakere som til stadighet forårsaker disse fakturaene.
De vil ikke ha videoovervåkingen eller KAC-fakturaer. Og de vil ha regler rundt utleie som strider med borettslagsloven.

Men det er også mange som sier takk. Det har fungert. Søppelhaugene er borte.
KAC-alarmene og brannalarmen er ganske sjeldne.
Det har fungert!
Vi har kommet langt siden i høst.
Og nå har vi endelig fått tid til å begynne på de oppgavene som vanlige borettslag jobber med.

Og selv om jeg egentlig er ganske utmattet etter dette halvåret så stiller jeg gjerne som styremedlem videre.
Prosjektet er ikke i havn. Mye som skal på plass.
Vi trenger god merking av etasjer og korridorer, retningene til garasjer og boder. Utbygger satte kun opp små hvite lapper øverst på døren.
Vi trenger noe som er synlig. Der er vi snart i havn med en leverandør av merking.
Vi trenger nøkkelbrikker. Det er allerede veldig mange nøkler på avveie. Så mange at vi må vurdere å bytte alle låser i fellesarealer.
Vi har kablet klart for å starte opp med montering av brikkelesere og fjerne de gamle nøkkelbryterne. Men som nytt borettslag har vi ikke enda alle regninger på bordet. Forretningsfører mener det først er etter to år at vi virkelig vet noe om økonomien og planlegge skikkelige budsjetter. Men nøkkelbrikker er budsjettert og vi bør få utført faser av prosjektet snart.
Det vil da også være mulig å få byttet låsen til leiligheten slik at du bruker nøkkelbrikke eller mobil for å låse.
Det er ikke bare kjekt å ha, men det har blitt en nødvendighet for å sikre oss mot å bli ofre for de mange mistede nøklene.

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

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

- Kai Arne Svendstad
- Lubna Hamid Khokhar

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

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

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

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

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

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

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

Håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet!

- Øystein Bugge Nergård

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

- Sonja Helene Dalseth

  Hei!

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

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

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

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

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

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

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

- Julie Hamarheim Westad

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

ÅRSBERETNING:

Oppsummering av borettslagets aktiviteter

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

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

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

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

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

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

Per uke produserer styret i gjennomsnitt 4 varsler.

Type varsler

De varslene styret anser som alvorlige vises i tabellen under

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

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

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

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

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

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

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

Året som har vært:

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

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-328 266**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 140 732
Tilført egenkapital, Betalbar skatt		-1 157
Tilbakeføring av avskrivning	14	100 875
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 008 548
Tilført Tomt		-194 503 301
Tilført bygg	13	-384 133 398
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		496 699
Investering i aksjer/andeler	15	-30 000
Investering i aksjer/andeler	15	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	541 198 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 636 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	19	38 090 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**744 428**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**416 162**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		1 889 709
Kortsiktig gjeld		-1 473 547
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**416 162**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Konserngjeld		0	1 148 526
Annen kortsiktig gjeld	23	21 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 473 547**	**1 149 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**775 967 382**	**195 820 260**
Pantstillelse	24	773 140 000	773 140 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.03.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Jeanette-Yasemin Von Krogh Jørn Kenneth Fløgstad Benny T. Hoang-helmersen

Kai Arne Svendstad Lubna Hamid Khokhar

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat 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	3 530 764
Kabel-TV	361 068
Felleskostnader kvartalsvis	12 054

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 149.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Gnr.100/bnr.815 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

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

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2034
151	1 950
114	2 050
51, 81	2 100
50, 82, 83	2 300
54, 55, 86, 87, 121	2 350
58, 59, 90, 91, 94, 95, 120, 125	2 400
98, 99	2 450
2, 3, 62, 63, 102, 103, 118, 124, 129	2 500
7, 8, 66, 67, 106, 107, 110, 111, 128,133	2 550
13, 70, 71, 132	2 650
17, 18, 74, 75, 137	2 750
22, 23, 27, 28, 79, 136	2 800
32, 33, 141, 154	2 900
37, 38, 140, 157	2 950
41, 42, 78, 145	3 050
45, 46, 52, 144, 160	3 100
47	3 200
84	3 250
88	3 350
4	3 400
9, 92, 117, 152	3 500
14, 49, 53, 155	3 600
19, 96, 158,	3 650
24, 100, 153,	3 750
29, 56, 57, 60, 104, 161,	3 800
34, 108, 116, 159	3 900
39, 112,	3 950
5, 85, 148	4 050
162	4 050
61, 122	4 100
65, 68, 130	4 250
93, 134,	4 350
43, 69, 72,	4 450
97, 138	4 500
73	4 550
1, 76, 101, 105	4 600
77, 80, 109, 119, 142, 163,	4 650
123	4 800
127	4 900
6, 131	4 950
11, 135, 150	5 050
139	5 200
10, 16,	5 300
15, 143	5 350

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-710 090
SUM INNTEKTER	**-710 090**

KOSTNADER

Fjernvarme	655 354
SUM KOSTNADER	**655 354**

SUM ENERGIAVREGNING	**-54 736**

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

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 2293 **Selskapsnavn:** LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sonja Helene Dalseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fakturering rundt diverse regelbrudd

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ashkan Faramarzi
- [ ] Hajir Karimi
- [ ] Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (kun 4 skal velges)

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

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Julie Hamarheim Westad

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Organisasjonsnummer: 928261859
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 17:00 til 13. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av èn eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sonja Helene Dalseth er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fakturering rundt diverse regelbrudd

Bakgrunn:

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

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

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

Forsøpling og hærverk:

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

Tiltak og kostnader:

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

Kostnadsansvar:

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

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

Vedtektsendring blir derfor som følger:

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

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

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

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

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

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

Ytterligere informasjon:

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ashkan Faramarzi (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ashkan Faramarzi
Hajir Karimi
Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sonja Helene Dalseth (25 stemmer)
Jørn Kenneth Fløgstad (36 stemmer)
Benny Thong Hoang-Helmersen (35 stemmer)
Lubna Hamid Khokhar (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sonja Helene Dalseth
Ashkan Faramarzi
Jørn Kenneth Fløgstad
Benny Thong Hoang-Helmersen

Lubna Hamid Khokhar
Øystein Bugge Nergård
Kai Arne Svendstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Hamarheim Westad (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Hamarheim Westad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544174630

Dokument

Protokoll Årsmøte 2025 Lørenskog Hageby 2 brl.
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-14 08:56:58 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Sonja Helene Dalseth (SHD)	Kari-Anne B. Lindland (KBL)
Signert 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)	*Signert 2025-04-14 09:02:05 CEST (+0200)*

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

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2

*Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. **FORMÅL**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 2 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

I Lørenskog Hageby bor mennesker med mange forskjellige bakgrunner. Ikke alle har like gode lese og skriveferdighet eller samme kulturelle forståelse for regler. Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. **HENSYN**
   - 2.1 Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
   - 2.2 Det skal være ro i borrettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.
   - 2.3 Dersom beboere må tilkalle Securitas grunnet brudd på ordensreglene vil forstyrrende andel bli fakturert utrykningen

3. **ORDEN I FELLESOMRÅDER**
   - 3.1 Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
   - 3.2 Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Røyk er kun tillatt på anviste steder. Alarm og utrykning utløst av røyk/vape vil bli fakturert andelseier
   - 3.3 Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
   - 3.4 Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.
   - 3.5 Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

3.6 Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
3.7 I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
3.8 Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
3.9 Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
3.10 Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borrettslaget og andelseiere.
3.11 Dersom beboer benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatenes satser for utrykning (per 2024 er dette 6542 kr.)

4. KJØRING OG PARKERING

4.1 Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
4.2 Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
4.3 På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
4.4 Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Borrettslaget vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum
5.2 I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
Fordi søppelnedkastene har begrensinger skal:
Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
Papp skal rives/kuttes i små biter Ca A4.
Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
5.3 Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500 kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16000 kr.
Hensetting av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500 kr.
5.4 Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
5.5 Søppel og avfall skal IKKE settes vedsiden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall må beboer selv besørge å få levert til gjenvinningsanlegg. Leietakere må få tilgang på eiers ROAF-id og instrueres til å kjøre bort eget stort søppel.
5.6 Fire ganger i året vil borettslaget arrangere bortkjøring av søppel som stor papp, elektronikk, utrangerte møbler etc. En gang om våren, en gang om høsten. Info vil komme på Vibbo. Dette søppelet må være sortert. Blandet søppel skal være i gjennomsiktig sekk

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

6.1 Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.

7. SKADER

7.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

7.2 Borrettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.

7.3 Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

7.4 Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.

7.5 I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

7.6 Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.

7.7 For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

8.1 Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/soleskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

9. DYREHOLD

9.1 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.

9.2 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

10.1 Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
10.2 Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
10.3 Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
10.4 Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
10.5 Røyking i garasjen er ikke tillatt.

11. BALKONGVETT

11.1 Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
11.2 Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene.
11.3 Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøl/frys osv.
11.4 Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
11.5 Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
11.6 Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
11.7 Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
11.8 Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
11.9 Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
11.10 Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
11.11 Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borrettslag2

12.1 Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelser og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
12.2 Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
12.3 Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
12.4 Røyking på taktereassen er ikke tillatt.
12.5 Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
12.6 Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
12.7 Totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
12.8 Forbud mot ballspill på takterrassen.
12.9 Det må ikke hensettes private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
12.10 Regler for ro i borrettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. Gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven paragraf 5-8.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Vedtekter

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

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

Endret eks.ord generalforsamling 06.09.2024

Endret på ordinær generalforsamling 10.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. 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.

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

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

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

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

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

(3) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

(6) 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

11 Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

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

12-1 Vedtektsendringer

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

.
Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

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

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

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

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

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.
Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

V E D T E K T E R

for

LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

org. nr. **931 389 300**

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

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

1-3 Hva sameiet omfatter

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

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

Eiendommen er seksjonert og består av:

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

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

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

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

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

> *«Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra «kjørevei 5» og adkomst via parkeringsanlegg på «felt B1» på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.»*

..

«Rettighetshaver er forpliktet til betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.»

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte seksjoner/sameieandel i seksjon, parkeringsplasser og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

(2) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det skal opplyses om ny seksjonseiers navn, fnr eller org.nr, overtakelsesdato og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ved overdragelse av sameieandel i seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass fordeles av Utbygger i forbindelse med overlevering av parkeringsplassene (seksjonene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder/tekniske rom uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Seksjon nr 2 (næringsparkering) har rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som inngår i næringsseksjon 2 som hoveddel eller tilleggsareal (Næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier av Seksjon nr 2 (Næringsparkering).

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i næringsseksjon [1, XX] Boligparkering

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Lørenskog Hageby D og E Sameie eller andel i Lørenskog Hageby Borettslag 1,2,3 eller 4, og som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass eller eier egen næringsseksjon parkering (Boligparkering) og har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget

etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier eller sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Cirkle K i sameiet.
Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere

3-4 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Tekniske rom, tekniske installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, varme- og ventilasjons-installasjoner og IKT-installasjoner, som er etablert eller installert særskilt for å betjene den enkelte overliggende boligeiendom

Lørenskog Hageby D og E Sameie: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

(4) Seksjon nr 2 («næringsparkering») skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne. Det samme gjelder for særskilt renhold,oppmerking/skilting/avgrensning for p-plasser som inngår i seksjon nr 2 («næringsparkering») som hoveddel eller tilleggsareal.

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

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

(7) Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning eller ulovfestet rett.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Hver seksjon bør være representert i styret. Det kan velges inntil 2 personlige varamedlemmer.
Årsmøtet skal velge en styreleder

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Drift, vedlikeholds, og administrasjonsansvar for næringsseksjon [1] (Boligparkering)

Parkeringsplasser som inngår i næringsseksjon [1] Boligparkering utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon [1] Boligparkering vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon [1] Boligparkering velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering , skal de som er eier av sameieandel i næringsseksjon [1] betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres til Lørenskog Hageby Garasjesameie.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

10-5 Overgangsregler
Utbygger ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, og ellers behovet for lager-/riggplass, adkomst for byggevirksomheten m.v.

Utbygger bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides, stilles til innflyttede beboeres disposisjon og overleveres/overskjøtes. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger dekke alene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbygger har rett til å benytte Garasjeeiendommen i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre. Videre må utbygger betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utbygger har også rett til å benytte ferdig opparbeidede arealer i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Lørenskog Hageby. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» er ferdigstilt og Lørenskog Hageby Fellesarealer er overskjøtet til boligselskapene.

Lørenskog kommune

Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	19/3681- 201		15.05.2024

Midlertidig brukstillatelse del 4 - Nye boligblokker - Hus D (D1 og D2)

Adresse Gamleveien 85 A og B	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 100/815//	**Bygning**
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO	
Tiltakets art: Nye boligblokker	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket som gjelder hus D (D1 og D2) med 80 boenheter, tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Søknad om brukstillatelse for del av hus D (D1 og D2) med 80 boenheter er mottatt 19.04.24. Søknaden ble komplett 06.05.2024. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14,06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)

14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)
15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)
16. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav ble gitt den 13.02.2023 (19/3681-147)
17. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter ble gitt den 03.04.2023 (19/3681-154)
18. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A2 med 48 boenheter ble gitt den 09.05.2023 (19/3681-167)
19. Igangsettingstillatelse (del 13) for komplettering av hus B ble gitt den 28.05.2023 (19/3681-174)
20. Innvilgelse av dispensasjon fra § 3.2 for oppføring av heisoppbygg over regulert høyde ble gitt den 17.08.2023 (19/3681-181)
21. Endringstillatelse på heisoppbyggene på hus C og D ble gitt den 21.08.2023 (19/3681-182)
22. Igangsettingstillatelse (del 14) for komplettering av bygg hus C og garasjekjeller ble gitt den 29.09.2023 (19/3681-185)
23. Midlertidig brukstillatelse for del av hus D3, D4 og E med 83 boenheter ble gitt den 18.04.2024 (19/3681-197)

Vurdering fra kommunalteknikk
Kommunalteknikk har ingen innvendinger mot at det gis midlertidig brukstillatelse

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder hus D (D1 og D2) med 80 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer**.**

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus B
- Hus C
- Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Midlertidig brukstillatelse fra nr. 2.	3	3 x 1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01 Revidert gjennomføringsplan_v24
Q-02 U885-MUA Oversikt
Q-03 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U2
Q-04 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U3

Kopi til:
Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	815	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamleveien 85B, 1475 FINSTADJORDET								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 173 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 173 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** A

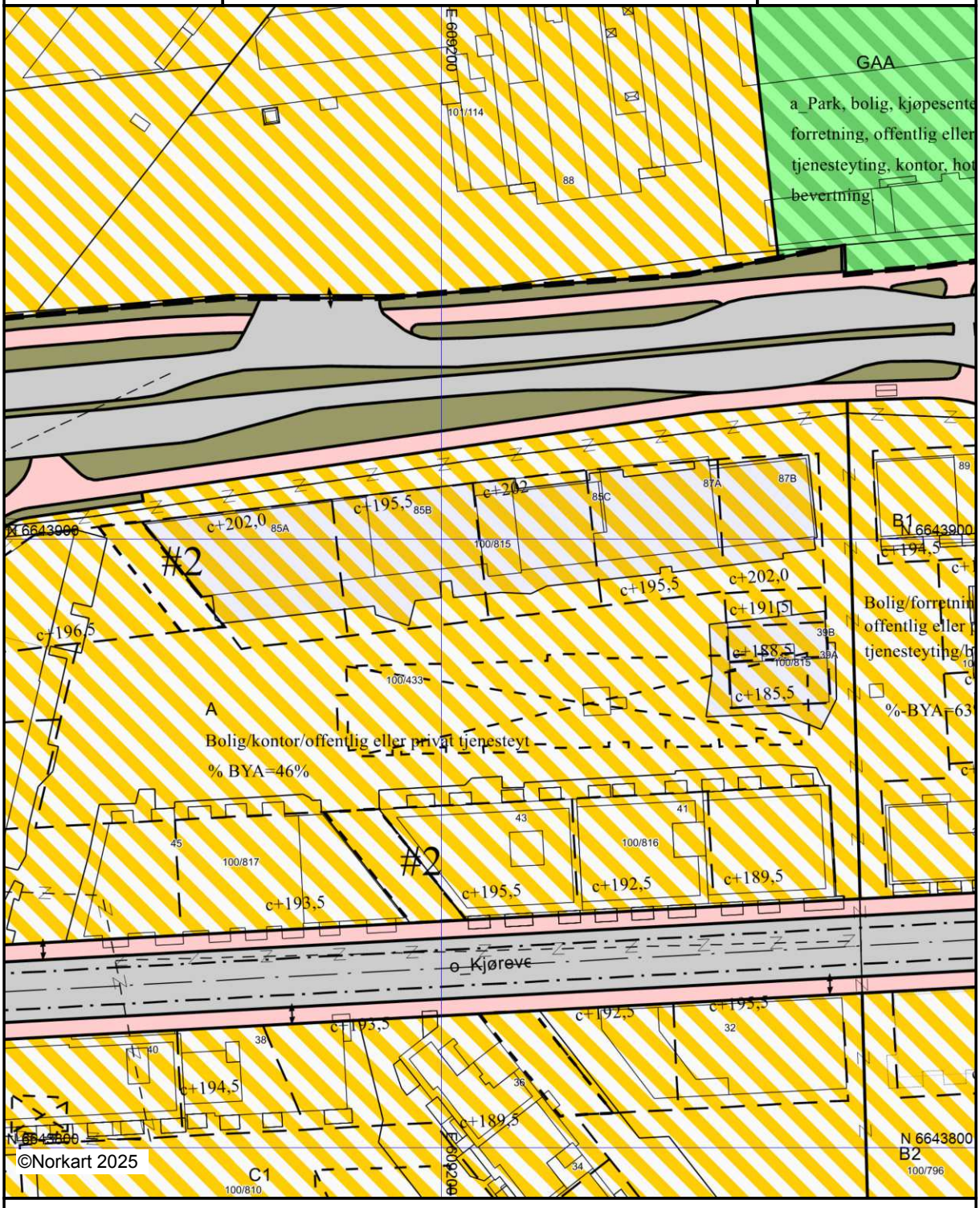
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/815/0/1
Adresse: Gamleveien 85B
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gate med fortau

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplanforslag

Lørenskog kommune

Eiendom: 100/815/0/1
Adresse: Gamleveien 85B
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

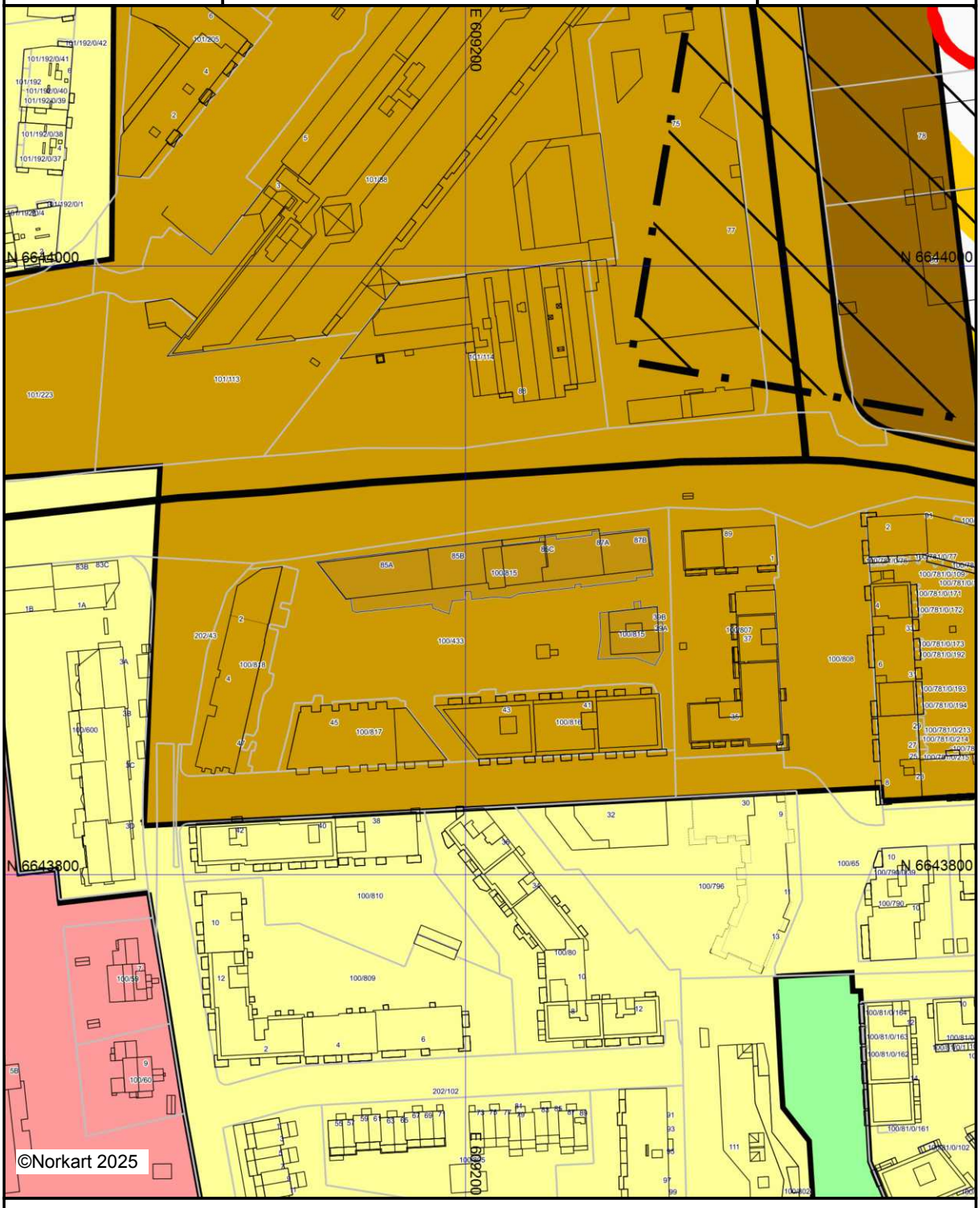
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/815/0/1
Adresse: Gamleveien 85B
Utskriftsdato: 11.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/815/0/1
Adresse: Gamleveien 85B
Dato: 11.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

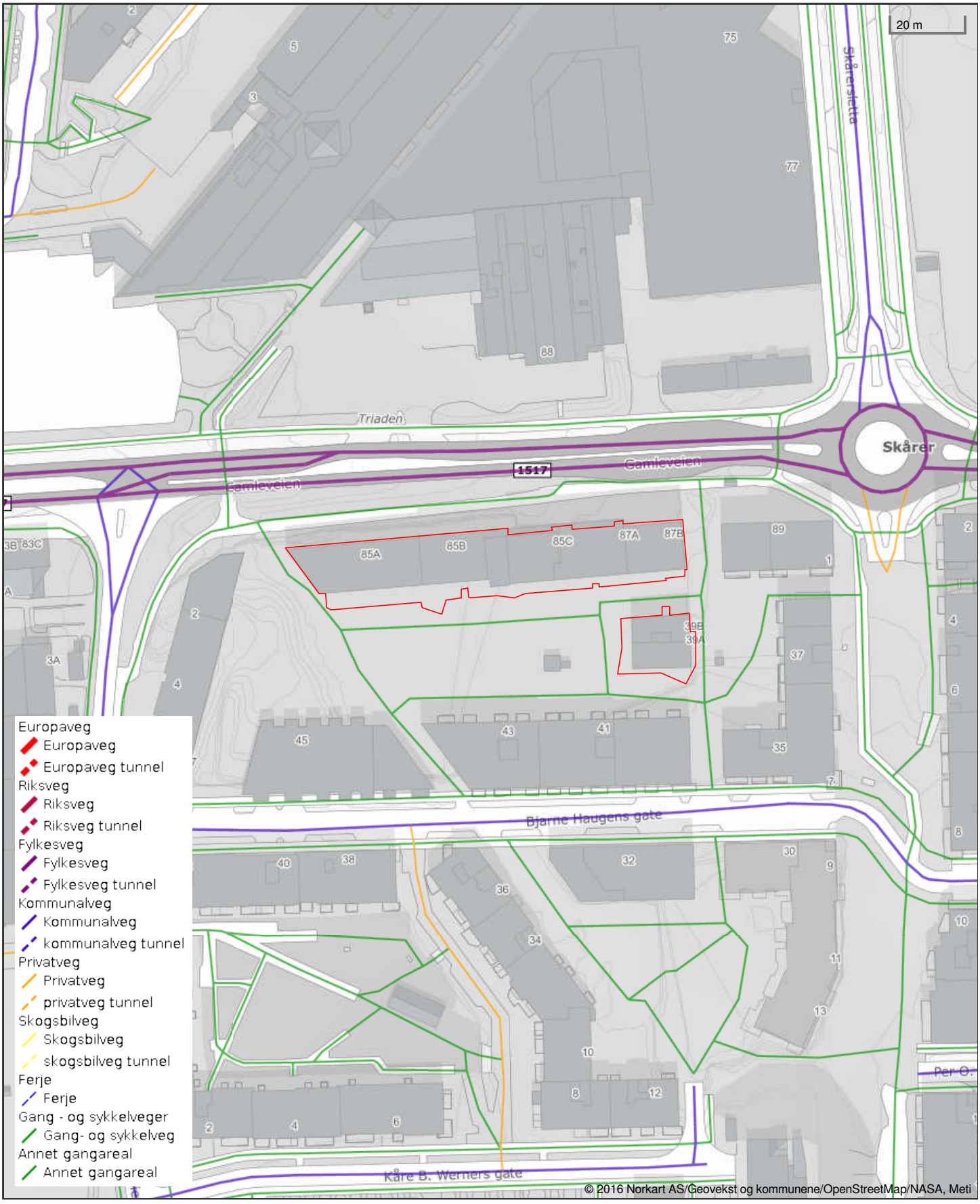
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 11.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 100/815//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamleveien 85B, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 815, Snr. 1, andelsnr. 58 i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
330260012

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 455 01 160

E-post: helene.norstrom@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.
