PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TULIPANVEIEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Tulipanveien 36, 1475 FINSTADJORDET
LØRENSKOG kommune
gnr. 100, bnr. 242
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1635 **Referansenummer:** TG4813

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 1. etasje i lavblokk på Finstadjordet. Leiligheten består av entré, bod, 2 soverom, bad/wc og stue med åpen kjøkkenløsning. Stue med utgang til sydøstvendt balkong. Leiligheten disponerer bod i underetasje. Forrige eier opplyste at leiligheten ble oppgradert i 2016/2017 da det blant annet ble installert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, bad/wc ble ombygd og rehabilitert, nytt laminatgulv, nye vegg- og himlingsoverflater, nye innvendige dører, nye panelovner og gulvvarme, fornyet el-opplegg og belysning, nytt trykkimpregnert balkonggulv m.m.

Leilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1998 i stue/kjøkken. Vinduer med 2-lags energiglass fra 2020 på begge soverom. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

3-speils formpressede innvendige dører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Pergo laminatgulv. Laminat på 1 vegg i stue. For øvrig malte panelplater på vegger. Tidligere eier opplyste at tv-vegg og veggen mellom soverom er lydisolert. Veggoverflater på begge soverom ble malt i 2020. Sparklet og malte gipsplatehimlinger.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Led-downlights med WarmDim funksjon i alle rom. Sensor til lysstyring i bod. Panelovner som styres med digital termostat på begge soverom. Varmefolie i gulv i entré, stue og kjøkken. Ny veggmontert termostat i stue i 2020. Garderobeskap (uten skapfronter) på hovedsoverom. USB stikk til lading over nattbord ved seng på hovedsoverom. Internett uttak på TV vegg, kjøkken, bak barløsningen på kjøkkenet og begge soverom. TV stikkontakter på TV vegg og på det ene soverommet. Styreskap for IT i innvendig bod.

VÅTROM Gå til side

Bad ble ombygd og rehabilitert i 2016/2017. Bad ble utvidet ved at tidligere skillevegg mot separat wc ble revet. Fliser på gulv og vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. 2 stk. servanter med ettgreps blandebatteri. Stort speil på vegg ved servanter. Varmefolie bak speil for å ta dugg, styres av lysbryter til bad. Dusj med veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Veggmontert glasshylle. Opplegg for vaskemaskin. Det er plassbygde, flislagte benker i tilknytning til servanter og vaskemaskin. 2 veggmonterte ventiler som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte skapfronter i hvit høyglans. Overskap i 2 høyder. Barløsning. Benkeplater i laminat. 2 stk. pop opp søyler med 3 stk. jordet stikk og 2 stk. USB i hver. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Glassplate på vegg over induksjonstopp. Det er montere komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp. Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil tilknyttet felles mekanisk avtrekk på vegg over kullfilterventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg over toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Stoppekran er plassert bak luke ved siden av toalett. Varmtvannsbereder på 187 liter plassert i bod. Waterguard med magnetventil er montert i fordelerskap. Lekkasjedeteksjon i form av trådløse sensorer er plassert på kjøkkengulv mellom oppvaskkum og oppvaskmaskin og på gulv ved varmtvannsbereder. Sensorledning i fordelerskapet. Styringsbryter for reset eller «feriemodus» står i styreskap i innvendig bod. Interne og synlige avløpsrør av plast. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 50A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 6 stk. 16A kurser, 2 stk. 13A kurser og 1 stk. 10A kurs.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

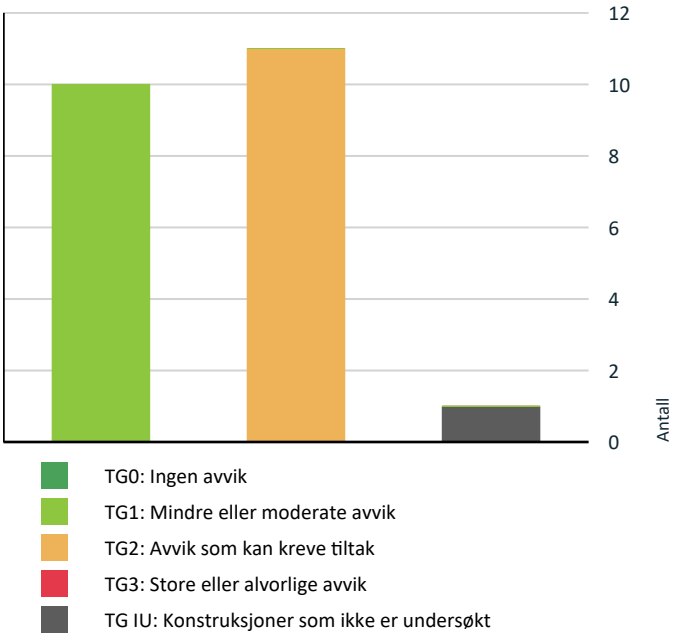
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Det bemerkes at ikke alle møbler, tepper og gjenstander er flyttet på under befaringen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Oppvaskkum og induksjonstopp Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Veggmontert toalett med innbyggingssisterne Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1998 i stue/kjøkken. Karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad satt med bakgrunn i alder/slitasje og fordi vinduer og balkongdører produsert i 1998 har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer og balkongdører som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og fremtidig utskiftning må påregnes.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags energiglass fra 2020 på begge soverom. Utvendig aluminiumsbekledning.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med kikkehull.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14,5 m². Balkongdekke i betong. Gulv med trykkimpregnerte terrassebord fra 2016/2017, som ble beiset i 2024. Rekkverk i aluminium som er platekledd. Liggende trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. 2 veggmontert utelamper og dobbel stikkontakt. Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Terrassebord er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminat på 1 vegg i stue. For øvrig malte panelplater på vegger. Nye overflater i 2016/2017. Tidligere eier opplyste at tv-vegg og veggen mellom soverom er lydisolert. Veggoverflater på begge soverom ble malt i 2020. Sparklet og malte gipsplatehimlinger som ble overflatebehandlet/malt i 2016/2017.
Normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Pergo laminatgulv fra 2016/2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv. Svelling i laminatskjøter i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 10 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 18 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 14 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 28 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15 -30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede dører fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i dørblad til bod.
Fuktsvelling nederst på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble ombygd og rehabilitert i 2016/2017. Bad ble utvidet ved at tidligere skillevegg mot separat wc ble revet. Forrige eier opplyste at arbeidene inkluderte skifte av sluk, ny membran, nytt rør-i-rør opplegg, ny stoppekran, våtromsplater på vegger, flislegging, nytt el-opplegg, nye innredninger og utstyr m.m.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Veggfliser under plassbygd benk er ikke fuget og virker å være dårlig festet til underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte silikon da silikonens soppdrepende effekt avtar med årene. Veggfliser under benk bør eventuelt utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Nedsenket dusjsone har noe fall mot sluk. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet i vater. Til topp slukrist er det fall på 15 mm fra topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser på forespørsel at det i en brukssituasjon kan samle seg litt vann i ytterhjørne i den nedsenkede dusjsonen, og at de benytter nal for å dra dette ned i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell fremtidig renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Membran/slukmansjett er synlig ved klemring i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 stk. servanter med ettgreps blandebatteri. Stort speil på vegg ved servanter. Varmefolie bak speil for å ta dugg, styres av lysbryter til bad. Dusj med veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Veggmontert glasshylle. Opplegg for vaskemaskin. Det er plassbygde, flislagte benker i tilknytning til servanter og vaskemaskin.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Veggmontert toalett med innbyggingssisterne

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjedeteksjon i tilknytning til innbyggingssisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

2 veggmonterte ventiler som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utilfredsstillende tilluftsløsning til våtrommet. Luftespalte mellom dørblad og terskel er kun 0-3 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å sikre bedre luftsirkulasjon til baderom bør det etableres minimum 10 mm luftespalte mellom dørblad og terskel, eller overstrømningsventil i dør/vegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner til dusjsonen.
Dusjsonen som er det området hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for fuktpåkjenning og skade, ligger på vegg mot naboleilighet. I tillegg vender baderomsveggen der servantene er plassert, mot kjøkkeninnredning. Hulltaking i vegg andre steder inn mot badet, vil ikke gi et riktig bilde av forholdene, og ble derfor ikke utført. Som en ekstra kontroll, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator av typen Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2017, med glatte skapfronter i hvit høyglans. Overskap i 2 høyder. Barløsning. Benkeplater i laminat. 2 stk. pop opp søyler med 3 stk. jordet stikk og 2 stk. USB i hver. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap/fryseskap og stekeovn. Glassplate på vegg over induksjonstopp. Det er montere komfyrvakt i tilknytning til kokesonen.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Oppvaskkum og induksjonstopp

Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Integrert induksjonstopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i oppvaskkum som er tettet med gaffateip på undersiden.
Det er 2 små skader i kanten på induksjonstopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Utskifting bør påregnes på sikt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen. I tillegg er det avtrekksventil tilknyttet felles mekanisk avtrekk på vegg over kullfilterventilatoren. TG 1 med bakgrunn i at det er mekanisk avtrekk nær kokesonen.

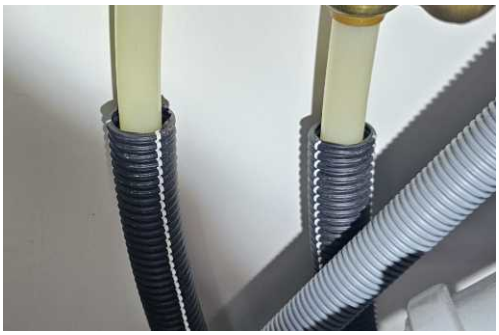
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg over toalett. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Stoppekran er plassert bak luke ved siden av toalett. Waterguard med magnetventil er montert i fordelerskap. Lekkasjedeteksjon i form av trådløse sensorer er plassert på kjøkkengulv mellom oppvaskkum og oppvaskmaskin og på gulv ved varmtvannsbereder. Sensorledning i fordelerskapet. Styringsbryter for reset eller «feriemodus» står i styreskap i innvendig bod. Nytt i 2016/2017.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler tettemuffer/endetettinger mellom pex-rør (vannrør) og varerør i kjøkkenbenken.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert motfall på avløpsrør fra oppvaskkum. Dette er synlig bak sokkel under benkeskap. Avløpsrøret er heller ikke forsvarlig klamret/festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak anbefales da motfall på avløpsrør medfører fare for vannansamling og fortetning i rør, og fordi avløpsrør som ikke er forsvarlig festet kan løsne.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk som styres fra felles vifte i bygget. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. På forespørsel har eier fått muntlig bekreftelse fra styreleder om at avtrekket er tidsinnstilt og varierer i løpet av dagen i forhold til når det er typiske dusje- og matlagingstidspunkter.
Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling. Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 187 liter som var ny i 2016, plassert i bod.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 50A hovedsikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 6 stk. 16A kurser, 2 stk. 13A kurser og 1 stk. 10A kurs.
Det ble foretatt eltilsyn den 20.06.2024. Eier har dokumentasjon på at påviste avvik er lukket.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tidligere eier var elektriker. Utførte selv arbeid på el anlegget. Alt elektriske ble trukket om i 2017 (alt er jordet og beskyttet med jordfeilbrytere)
Januar 2021 var elektriker å programmerte nye termostat opp imot aktuator varmekabler kjøkken/stue/gang.
Etter eltilsyn i 2024 ble mangler utbedret. Åpen elektrisitet i bod ble lukket med lokk og stikkontakt på bad ble byttet til jorda deksel på stikk.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

I og med at det ble foretatt eltilsyn, og påviste avvik ble rettet og sak avsluttet i 2024, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektrofaglig kontroll.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,97 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. Tidligere forskriftskrav var 0,90 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

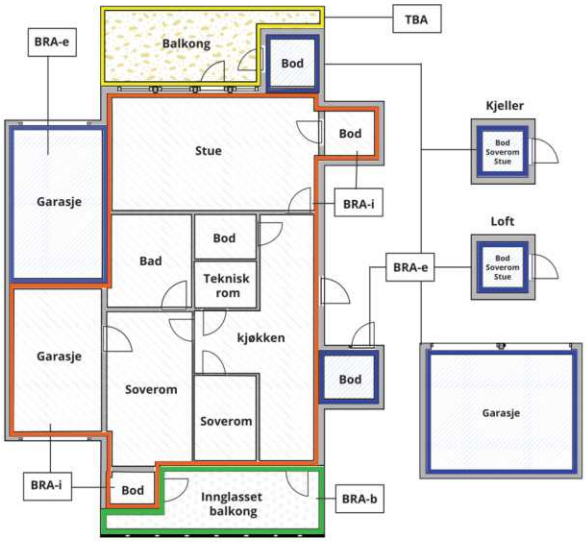
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	84			84	15
Underetasje		5		5	
SUM	**84**	**5**			**15**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod.		
Underetasje		Kjellerbod.	

Kommentar

Leiligheten er målt til 83,5 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,40 m.
Balkong med gulvareal på 14,5 m².
Leiligheten disponerer bod på 4,8 m² i underetasje.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt om boder: Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørfornying av avløpsrør utført av av TT-teknikk i regi av borettslaget i 2021. Det ble da sprekk i en flis på veggen bak toalettet. Denne ble byttet ut og erstattet av TT-teknikk.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Siri Andersen Eide	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	242		0	20075.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tulipanveien 36

Hjemmelshaver
Borettslaget Løken II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
61/Borettslaget Løken II	950190639	61	BORI BBL Tlf: 63890200	Gran Patrick Enoksen, Eide Siri Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + underetasje.
Grunnmur i betong. Grunnforhold er ikke undersøkt av takstmannen.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murverk.
Yttervegger er kledd med fasadeplater og tegl. Liggende panel ved balkonger.
Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppgang med trapper i betong/terasso. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2015/2016.
Yttertak er ikke besiktiget. Det opplyses i borettslagets vedlikeholdshistorikk at det ble byttet til ny takpapp og at det ble byttet alt av elektrisk for strømtilkobling på alle ventilasjonsviftene på hovedtakene samt byttet alle gamle varmekabler til nye i 48 taknedløp i 2023/2024
Borettslaget Løken II består av 229 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger med adresse Tulipanveien 2 - 48.
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som fordeles av styret i borettslaget. Løken Felles Sameie er et tingrettslig sameie hvor borettslagene Løken I, II og III forvalter eierskapet av parkeringsanlegget i fellesskap.
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
ProtectorForsikring ASA	2492039.1-1			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TG4813

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Patrick Enoksen Gran	Siri Andersen Eide

Gateadresse
Tulipanveien 36

Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38260011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørfornying av TT-teknikk i regi av borettslaget i 2021 ble det sprekk i en flis på veggen bak toalettet. Denne ble byttet ut og erstattet av TT-teknikk.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele badet ble pusset opp. Rør, hovedstoppekran og sluk ble byttet. Det ble lagt membran og nye fliser. Rørlegger trakk rør til fordelingsskap og monterte toalett, vask og dusj. Flislegger har godkjent membran. Selve flisjobben ble gjort på «dugnad», men av godkjent firma. Alt dette i regi av tidligere eier.

Arbeid utført av: Romerike VVS og Lørenskog mur & flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lørenskog Mur og Flis AS la ny membran i årsskiftet 2016/2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidigere eier var elektriker. Utførte selv arbeid på el anlegget. Alt elektriske ble trukket om i 2017 (alt er jordet og beskyttet med jordfeilbrytere) Januar 2021 var elektriker å programmerte nye termostat opp imot aktuator varmekabler kjøkken/stue/gang

Arbeid utført av: Tidligere eier var elektriker, ble ikke gjort via firma

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg følger parkeringsplass.

Document reference: 38260011

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eier la terrassebord på balkong.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260011

Tilleggskommentar

I april 2025 brant det i naboleiligheten. I slukningsarbeidet kom noe av vannet inn under vår dørterskel og inn i vår Entré. Dette ble tørket opp så fort det var mulig og ingen skader på gulvet i ettertid. Dette ble kontrollert i etterkant av Polygon i regi av Borettslaget at det ikke forekom fuktskade i gulvet i Entreén. I 2025 hadde borettslaget kontroll av sikringsskap og EL sikkerhet og anlegg i alle leiligheter. Mangler ble utbedret. Åpen elektrisitet i bod ble lukket med lokk og stikkontakt på bad ble byttet til jorda deksel på stikk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Gran	cc76623a5f651fefb1ce55e ffcf43110f51277f9	16.01.2026 19:34:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Andersen Eide	22a4607cc88898c64e54c 57f48192caa3d11176c	16.01.2026 19:35:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260011

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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

Generert 12.01.26
Vår ref.: 24 / 61
Meglers ref.: 38260011

Boligopplysninger

Andel	61	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	024 Borettslaget Løken II	**Etasje**	1.etg
Adresse	Tulipanveien 36, 1475 FINSTADJORDET	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Patrick Enoksen Gran, Siri Andersen Eide	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 12.01.26: kr 5 753,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**
Felleskostnader	3 688	3 688	3 688	3 688	3 688	3 688
Stipulerte avdrag	712	712	712	712	712	712
Stipulerte avdrag 2	44	44	44	44	44	44
Stipulerte renter	761	761	761	761	761	761
Stipulerte renter 2	68	68	68	68	68	68
Trappevask	145	145	145	145	145	145
Uteplass	335	335	335	335	335	335
Total	5 753	5 753	5 753	5 753	5 753	5 753

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	43 110 198	182 294	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	3 838 356	16 230	17.09.24 - 31.08.44
Total		46 948 554	198 524	

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	43 110 198	30.09.20 - 30.09.40
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 31.01.26	12	3 838 356	17.09.24 - 31.08.44

Selskap og eiendom

Selskap	024 Borettslaget Løken II (orgnr. 950190639)
Antall enheter	229
Styrets e-post	styreleder@loken2.no
Styreleder	Gunn Bakke Kokkin (41210235)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2492039.1-1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	100/242
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 251 258,00	**Andre inntekter**	kr 398,00
Formue	kr 25 532,00	**Utgifter**	kr 13 860,00

Merknader

Borettslaget består av 229 boenheter. Kun 1 p-plass følger ved salg av leilighet.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.loken2.no

Borettslaget har egen mailadresse: styreleder@loken2.no

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

Husordensregler Løken II

FORMÅL
Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1 FRI FERDSEL
Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntilløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2 LÅSING AV DØRER
For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

2.3 LEK OG AKTIVITETER
Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er farlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis forgå i leilighetene eller på felles uteareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/fotballsparking inne på boområde, forbeholdes barn opptil 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

3. BYGNINGER OG ANSVAR

3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

3.2 FASADEENDRINGER
Før en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong,

veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

3.3 VERANDAVEDLIKEHOLD

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på balkongene slik at skader unngås. Løv, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent.
Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens risting og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

3.4 BRANN

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygg avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tulipanvn for oppskyting av nyttårsraketter. Egnet plass er på gangvei ned mot Rimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instrukser. Dette for å senke faren for brann og andre uhell og for å få samlet søpla etter rakettene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.5 FREMLEIE

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forøvrig vises det til borettslagsloven.

3.6 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med spalter for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet. I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, baderom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

3.7 SKILTING

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klistrelapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

4. BOMILJØ OG TRIVSEL

4.1 RO I BORETTSLAGET

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag**. Andelseiere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.
Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.
Ved støy/ husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husbråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til orientering til den husstanden som forårsaker støy.

4.2 DYREHOLD

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeekskrementer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.
Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

4.3 AVFALL

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallssortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseierne. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.
I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

4.4 PARKERING

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbar stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfelt reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel. Særskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag

Vedtekter
for
Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -, sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen,
jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken II avholdes 29.04.2025 kl 18.00 Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Opptak av navnefortegnelse
   - Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lørenskog, 10.04.2025

Styret for Borettslaget Løken II

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 29.04.2025

1. KONSTITUERING
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024
Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
Forslag til styrehonorar kr 470.000 som fordeles internt i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG
Opprettelse og salg av ny andel (se vedlegg)

Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:

1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig som skal bygges om av kjøper i underetasjen i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A. Valg av styreleder for 1 år
B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D. Valg av valgkomite
E. Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

Borettslaget Løken II
STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Gunn Bakke Kokkin	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Atle Jacobsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Sonja Gansmoe	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Faraidon Hadi	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Elif Dede	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem	: Veronica Sandbæk	(valgt for 1 år i 2024)
	: Kjell Magne Søby	(valgt for 1 år i 2024)
Valgkomite	: Berit Tøftum og Hadice Øtgun	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:
: Gunn Bakke Kokkin, Faraidon Hadi, Sonja Gansmoe, Atle Jacobsen og Elif Dede som delegater

: Veronica Sandbæk som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974 og har organisasjonsnummer 950 190 639.

Borettslaget består av 228 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 242/246 i Lørenskog kommune.

Løken Felles Sameie er et ting rettslig sameie hvor borettslagene Løken I, II og III forvalter eierskapet av parkeringsanlegget i fellesskap.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet saker som:

- Godkjent 17 nye eiere i 2024
- Budsjettering
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2024.

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan i samarbeid med teknisk avdeling i BORI.
- Løpende vedlikehold – følger vedlikeholdsplanen for Løken II
- Borettslaget har hatt 1 forsikringsskade i 2024.

Av andre større saker kan nevnes:

- Styret valgte høsten 2023 og takke ja til tilbudet fra Nortekk med ønske om å bytte til ny papp på alle hovedtakene. Det er nå byttet til ny papp på alle takene fra Tulipanveien 2 - 48 i perioden 2023/2024.
- Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsmassen.
- Ingen store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.
- Løken II har inngått Serviceavtaler med flere av våre faste leverandører, og fast kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere utføres 2.hvert år av Norsk Brannvern AS. Avtalen vi inngikk med Akershus Utemiljø AS den 10.10.2023, har styret i Løken II valgt å si opp fra og med 1.3.2025. Ny avtale er inngått fra 1.3.2025 med Bjørnholt Vaktmester tjenester for snømåking og gressklipping.
- Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 13.11.2023 i forbindelse med godkjenning av ny avtale for El-bil lading med ANEO, og forslag om tillatelse til å kunne omdisponere tomme fellesareal til andelsleilighet. Begge forslag ble godkjent.
- Det er avholdt 7 beboermøter i 2024.
- Info legges i postkassene, henges opp på oppslagstavlen og legges ut på vår gruppe i Løken II.
- Dugnad gjennomføres vår og høst – Komprimatorbil er tilgjengelig for alle beboere 2 ganger i året for fjerning av privat søppel.
- Løken II har bommer inn til borettslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø.
- Boligene i Løken II har i 2024 vært godt omsettelig i 2024.

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

Godkjent av styret den 18.3.25.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET LØKEN II

Borettslaget Løken II ble stiftet 27.06.1974.

Borettslagets styre har styrerom i Tulipanvn.28 – u.etg.
Styreleder treffes på styretlf. 414 05 765 fra kl. 09.00–17.00 på hverdager og på e-post styreleder@loken2.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for egenkontroll av elektriske anlegg og utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen. Andelseier er også ansvarlig for å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.
Borettslaget har en egen HMS-ansvarlig.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ
Borettslaget har ingen faste ansatte, men har en hjelpevaktmester som er en beboer som rydder søppel en gang i uka i tillegg til litt forefallende arbeid etter årstidene.

VAKTMESTERTJENESTE/VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING
Borettslaget har ikke avtaler på disse tjenestene.

RENHOLD
Firmaet Super Renhold er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som fordeles av styret i borettslaget. Det er Løken felles Sameie som administrerer drift og vedlikehold av parkeringsarealene hvor Borettslaget Løken II har en eierandel. Alle plasser er nå installert med mulighet for El bil lading gjennom ANEO Mobility tlf. 464 26 000. Hver enkelt leilighet har en hovedplass som tilhører enheten.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styreleder, og de må lages på Romerike Lås på Strømmen. Nøkler må betales av den enkelte beboer.

BRUKSOVERLATING / UTLEIE
Bruksoverlating må søkes til styret, jf Burettslagslova §5-5.

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd jf Burettslaglova §5-4

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND
Tjenestene leveres av Telenor Norge AS. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08.00-20.00, lørdag kl. 09.00-17.00 og søndag kl. 10.00-15.00. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal være igjen i leiligheten ved flytting.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Byttet til nye soveromsvinduer på alle soverom	2020
Byttet nye hengsler på alle oppgangsdører oppe og nede	2020
Byttet ut 6 gamle viftemotorer på ventilasjonen på taket	2020
Rørfornying utført i hele borettslaget fra oktober 2020 - januar 2022	2020/2022
Byttet ut 16 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe	2022
Byttet ut 12 stk. gamle varmtvannsberedere m/Aquasafe Byttet til ny papp på alle hovedtakene fra Tulipanvn. 2-48 med firma NORTEKK fra 2023/2024 Partner Elektro byttet alt av elektrisk for strømtilkobling på alle ventilasjonsviftene på hovedtakene. Dette ihht. bytte av takpapp i 2023/2024. Partner Elektro byttet alle gamle varmekabler til nye i 48 taknedløp i 2024.	2023 2023 - 2024

Vedlikehold utføres i henhold til Borettslagets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger med mer er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr. 2492039-3.1

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

*For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.*

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen i henhold til skadedyr og bekjempelse av disse i Borettslaget Løken II, ta kontakt med styreleder på tlf. 414 05 765 eller ta kontakt med Norsk Hussopp forsikring: tlf. 22 28 31 50 - www.hussoppen.no

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Løken II
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	14 032 530	12 776 399	13 909 999	17 010 000
Annen driftsinntekt	2	89 306	135 014	35 000	35 000
Sum driftsinntekter		**14 121 836**	**12 911 413**	**13 944 999**	**17 045 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	592 404	592 710	584 800	618 000
Konsulenttjenester	4	370 738	301 964	283 200	296 000
Kontingenter	5	93 384	93 035	93 000	94 000
Rep og vedlikehold	6	6 315 015	1 569 427	5 505 000	780 000
Forsikringer		673 748	618 605	705 000	737 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		4 945 712	4 100 588	4 715 000	5 688 000
Energi og fyring		258 477	229 184	300 000	288 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 116 366	923 680	1 056 000	1 195 000
Driftskostnader	8	675 571	759 818	555 000	709 000
Leiekostnader		0	0	0	1 702 000
Kostnader til fellessameier		67 621	100 652	119 000	122 000
Andre driftskostnader	9	158 213	183 236	233 000	163 000
Sum driftskostnader		**15 267 249**	**9 472 897**	**14 149 000**	**12 392 000**
Driftsresultat før finansposter		**-1 145 413**	**3 438 515**	**-204 001**	**4 653 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		61 860	53 151	0	0
Finanskostnad		2 653 684	2 201 953	2 759 000	2 700 000
Sum finansposter		**-2 591 824**	**-2 148 802**	**-2 759 000**	**-2 700 000**
Årsresultat		**-3 737 237**	**1 289 714**	**-2 963 001**	**1 953 000**
Overført udekket tap	13	-3 737 237	1 289 714	0	0
Sum disponering		**-3 737 237**	**1 289 714**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	38 708 272	38 708 272
Sum varige driftsmidler		38 708 272	38 708 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**38 708 272**	**38 708 272**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		583 783	525 698
Kundefordringer		92 679	103 848
Andre fordringer		50 891	14 416
Sum fordringer		727 353	643 961
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 948 796	5 584 104
Skattetrekkkonto	11	1 518	825
Sum omløpsmidler		**4 677 667**	**6 228 890**
SUM EIENDELER		**43 385 939**	**44 937 162**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	22 800	22 800
Udekket tap	13	-15 069 406	-11 332 169
Sum egenkapital		**-15 046 606**	**-11 309 369**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	49 089 363	46 863 069
Borettsinnskudd	15, 16	9 249 803	9 249 803
Sum langsiktig gjeld		58 339 166	56 112 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 460	58 878
Annen kortsiktig gjeld		57 918	74 780
Sum kortsiktig gjeld		93 378	133 659
Sum gjeld		**58 432 544**	**56 246 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 385 939**	**44 937 162**

Borettslaget Løken II

Gunn Bakke Kokkin
Styrets leder

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Atle Jacobsen
Styremedlem

Faraidon Hadi
Styremedlem

Elif Dede
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	9 118 231	8 411 465	9 120 000	10 260 000
Stipulerte renter	2 758 390	2 177 210	2 759 000	2 700 000
Stipulerte avdrag	1 754 963	1 810 549	1 755 999	1 953 000
Parkeringsplasser	1 756 410	1 644 215	1 642 740	1 702 000
Renhold	276 236	273 700	275 000	395 000
P-plasser Løken Felles Sameie	-1 631 700	-1 540 740	-1 642 740	0
Sum felleskostnader	**14 032 530**	**12 776 399**	**13 909 999**	**17 010 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	53 362	99 726	35 000	35 000
Bom	35 944	35 287	0	0
Sum andre driftsinntekter	**89 306**	**135 014**	**35 000**	**35 000**

Andre inntekter består av innbetaling fra Telia og oppgjør etter vannlekkasje.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	60 540	60 300	60 000	63 000
Feriepenger	8 657	8 623	4 800	9 000
Fri telefon	0	4 392	0	0
Motkonto fri telefon	0	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre	450 000	450 000	450 000	470 000
Arbeidsgiveravgift	71 986	72 572	70 000	76 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 221	1 216	0	0
Sum lønnskostnader	**592 404**	**592 710**	**584 800**	**618 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har i tillegg fått dekket sommermiddag og julebord.

Borettslaget har ingen faste ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 375	8 313	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar	258 220	247 460	258 200	271 000
Andre forvaltningstjenester	5 830	6 440	5 000	5 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	10 000
HMS	0	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	98 313	38 838	0	0
Sum konsulenttjenester	**370 738**	**301 964**	**283 200**	**296 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	0	93 035	93 000	14 000
Kontingent BORI	93 384	0	0	80 000
Sum kontingenter	**93 384**	**93 035**	**93 000**	**94 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	92 565	41 672	150 000	500 000
Vedlikehold VVS	21 369	189 760	100 000	150 000
Vedlikehold elektro	491 959	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	213 147	37 175	50 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	90 779	69 136	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	115 146	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	30 000	30 000
Større vedlikehold/påkostninger	5 290 051	1 211 684	5 125 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**6 315 015**	**1 569 427**	**5 505 000**	**780 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 109 195	915 631	1 044 000	1 187 000
Telefon	7 171	8 049	12 000	8 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 116 366**	**923 680**	**1 056 000**	**1 195 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	423 837	462 126	375 000	452 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	140 610	138 518	90 000	140 000
Gressklipping	111 125	159 173	90 000	117 000
Sum driftskostnader	**675 571**	**759 818**	**555 000**	**709 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	15 266	14 402	15 000	16 000
Søppeltømming/container	67 310	77 147	118 000	50 000
Renholdsartikler	1 389	1 180	0	0
Nøkler, låser og skilt	29 526	40 440	50 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	754	20 000	20 000
Kontorrekvisita	3 309	3 150	0	0
Lisenser/software	11 747	4 741	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	17 759	12 550	10 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	944	4 198	5 000	2 000
Velferdskostnader	697	12 619	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	625	2 450	0	0
Øredifferanser	-1	-6	0	0
Bank og kortgebyrer	9 643	9 610	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	**158 213**	**183 236**	**233 000**	**163 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Lekeapparater 1	Bom BL43	Lekeapparater 2	Bom BL33
Anskaffelseskost pr.01.01	207 172	71 280	161 856	55 750
Anskaffelseskost pr.31.12	207 172	71 280	161 856	55 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	207 172	71 280	161 856	55 750
Anskaffelsesår	2013	2013	2013	2011

	Andel 503-504	Bygninger	Rehabilitering	Parkeringsplasser/veier
Anskaffelseskost pr.01.01	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Anskaffelseskost pr.31.12	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Bokført verdi pr.31.12	2 259 568	34 933 751	835 700	679 252
Anskaffelsesår	2011	1976	1998	1976

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 518	825
Sum skattetrekkonto	**1 518**	**825**

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 22 800 fordelt på 228 à kr 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 332 169	-12 621 882
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 737 237	1 289 714
Sum opptjent egenkapital 31.12	-15 069 406	-11 332 169
Udekket tap 31.12	-15 069 406	-11 332 169

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2020	59 100 000	
Nedbetalt tidligere	12 236 931	
Nedbetalt i år	1 737 153	
Lånesaldo 31.12		45 125 916
Beregnet innfrielsesdato: 31.08.2040		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2024	0	
Nedbetalt tidligere	-4 000 000	
Nedbetalt i år	36 553	
Lånesaldo 31.12		3 963 447
Beregnet innfrielsesdato: 31.07.2044		
Sum langsiktig gjeld		**49 089 363**

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	58 339 166	56 112 872
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 708 272	38 708 272
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	59 259 303	68 359 303

Note 17 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**6 095 231**	**6 649 758**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 737 237	1 289 714
Opptak langsiktige lån	4 000 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 773 706	-1 844 240
B. Årets endring i disponible midler	-1 510 943	-554 527
C. Disponible midler 31.12	**4 584 289**	**6 095 231**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 677 667	6 228 890
- Kortsiktig gjeld	93 378	133 659
= Disponible midler 31.12	**4 584 289**	**6 095 231**

24 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kokkin, Gunn Bakke	**2025-03-18**

Identifikasjon

Kokkin, Gunn Bakke

Navn	Dato
Karaca, Elif	**2025-03-16**

Identifikasjon

Karaca, Elif

Navn	Dato
Hadi, Faraidon	**2025-03-14**

Identifikasjon

Hadi, Faraidon

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	**2025-03-14**

Identifikasjon

Gansmoe, Sonja

Navn	Dato
Jacobsen, Atle	**2025-03-15**

Identifikasjon

Jacobsen, Atle

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken II som viser et underskudd på NOK 3 737 237. Årsregnskapet 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 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.03.2025 22:56:15

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Innstilling til vedtak på generalforsamling i Løken II Borettslag

Innledning
Saken gjelder salg av tidligere lagerrom i underetasjen med adresse Tulipanveien 4.

Arealet er i tråd med vedtak i generalforsamlingen 13.11.2023 bygget om til bolig, etter samme lest som de øvrige boliger i underetasjen.

Denne saken fremmes for generalforsamlingen for godkjenning av salg av boligen, og godkjenning av vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget med 1 andel, til totalt 229 antall andeler, i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Bakgrunn
Etter vedtaket i ordinær generalforsamling 29.4.25 har styret nå ferdigstilt arbeidene med å bygge om lagerrom til en ny bolig. Boligen er nå klar for salg. Se vedlagte plantegning.

Boligen
Den nye boligen utgjør en del av byggets underetasje og var tidligere betegnet som lagerrom. Boligen er en to-roms på 49,9 kvm og er bygget med en moderne standard.

Andelen
Arealet opprettes som ny andel med andelsnummer 505. Styret har fattet vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget lik innstilling til vedtak i generalforsamling 29.4.25.

Andelen gir bruksrett til den nye boligen. Boligen har bruksrett til parkeringsplass nr 368 (uteplass).

Boligen har egen bod i kjellergang nede. Boligen er HC vennlig.

Salg og kjøpers forpliktelse
Boligen vil bli solgt ved hjelp av megler fra Dnb Eiendom v/William Helder.

Boligen er verdivurdert til kr 3 300 000,- (uten andel fellesgjeld) pr 10.04.2025. Denne verdien blir brukt til beregning av underkurs.

Styret gis gjennom denne sak fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn slik at man kommer så nær opp til denne pris som markedet tillater.

Andelskapital
Det kreves inn kr 100,- i andelskapital for den nye andelen. Det vil si samme størrelse på andelskapital som de øvrige andeler i borettslaget. Andelskapitalen forutsettes innbetalt av kjøper som del av kjøpesummen.

Innskudd
Innskuddet for boligen fastsettes etter samme lest som da borettslaget ble stiftet. Det etableres et innskudd med samme størrelse for de andeler som tidligere er opprettet med samme størrelse, dvs. kr 25 800. Eksisterende fellesobligasjon utvides med dette beløp.

Fellesgjeld
Det er ikke tatt opp eget byggelån for utbygging av ny andel. Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.24 pålydende kr 49 089 363 fordeles dermed på ytterligere en andel, slik at de øvrige andeler får en mindre reduksjon. Fellesgjeldens størrelse skal tilpasses tilsvarende leiligheter i samme etasje som er bygget om tidligere.

Underkurs
Nye andeler skal ha samme pålydende verdi som de andre andelene i laget. I dette tilfellet settes andelen til kr 100,- som tilsvarer pålydende på tilsvarende leilighet i borettslaget.

Med et innskudd på kr 25 800,- og fellesgjeld på kr 175 417,- gir dette en underkurs på kr 3 098 683,- når estimert vederlag kr 3 300 000 legges til grunn. Beregnet underkurs vil bli justert når andelen er solgt.

Verdsettelsen som er gjort nå er betydelig lavere enn salgspris for tilsvarende boliger i samme etasje. Denne differansen er å anse som en underkurs, som skal oppgis i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Felleskostnader
Det må fastsettes en felleskostnadsbrøk for den nye andelen etter samme utgangspunkt som de øvrige andeler i borettslaget.

Ny felleskostnadsbrøk for den nye andelen settes til 27 948/7 821 084.

Dersom borettslaget skal ta opp ny gjeld på et senere tidspunkt, for eks. til fremtidig vedlikehold, vil andelen måtte hefte for denne i forhold til ordinær felleskostnadsbrøk, på lik linje med de øvrige andeler i borettslaget.

Oppsparte midler i borettslaget
Borettslaget har pr 31.12.2024 disponible midler på kr 4 584 289,- Den nye andelen vil automatisk få en andel av dette ved opprettelsen, og det legges derfor til kr 16 381,- i kjøpesummen.

Salg av ny andel og motregning
Når den nye andelen er opprettet selges denne til ny eier.

Kjøpesummen motregnes mot ny andelseiers plikt til innbetaling av innskudd og overtakelse av ansvar for fellesgjeld.

Skatt
Styret har hatt dialog med skatteetaten om de skattemessige konsekvenser av transaksjonene. Det er avklart at opprettelse av andelen ikke utløser skattemessige problemstillinger.

Flertallskrav
Både salg av andelen og generalforsamlingens samtykke til utvidelse av antall andeler krever vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens §§ 8-9 nr. 3 og 3-2 (2). Bygging av balkong krever også 2/3 flertall etter brl § 8-9 nr. 1.

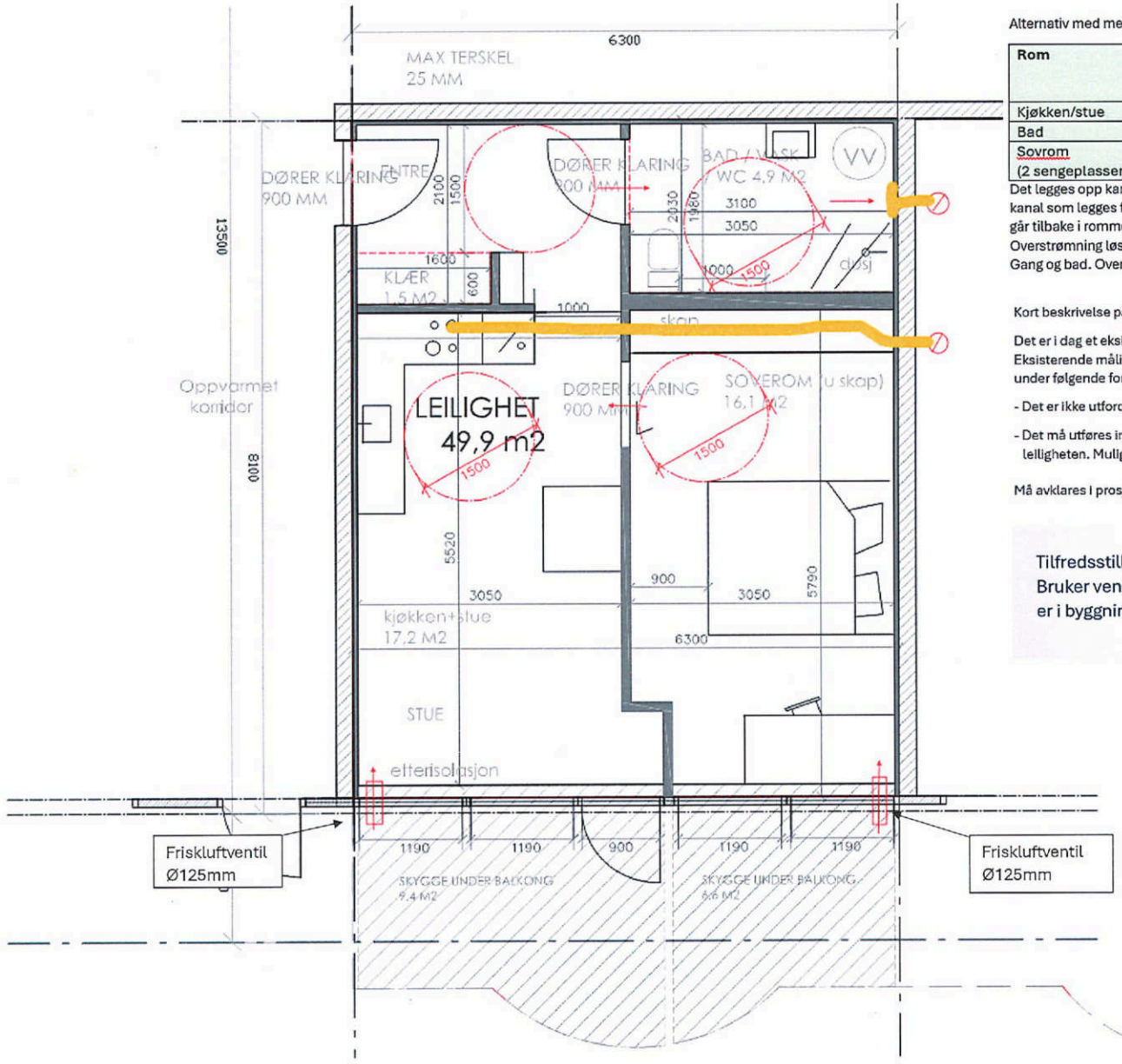
Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:

1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig som skal bygges om av kjøper i underetasjen i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.



ny plan

Alternativ med mekanisk avtrekksventilasjon:

Rom	Grunnventilasjon-Avtrekk	Friskluftventil i yttervegg	Forsert ventilasjon-morgen og kveld
Kjøkken/stue	36m3/h	Ø125	108m3/h
Bad	54m3/h		108m3/h
Sovrom (2 sengeplasser)		Ø125	

Det legges opp kanal fra eksisterende kanal(i vegg) på sovrom med overgang direkt til Ø125mm kanal som legges frem til kjøkken. Avsluttes med en ventil. (Kjøkkenhette har kolfilter og luften går tilbake i rommet.) På bad monteres en Ø100 ventil som monteres i eksisterende kanal i vegg. Overstrømning løses med luftespalte under dør mellom stue/kjøkken og soverom. Og mellom Gang og bad. Overstrømning løses bygningsmessig av ARK/Bygg ved valg av dører.

Kort beskrivelse på tiltak:

Det er i dag et eksisterende avtrekksanlegg.
Eksisterende målinger og trinn på vifte tilsier at det kan være avtrekksanlegg i disse leilighetene under følgende forutsettinger:

- Det er ikke utfordring med Radon i bygget. Ikke opplyst oss pr. dags dato.
- Det må utføres innregulering i alle leiligheter som betjenes av samme vifte/kanaler som denne leiligheten. Mulig viftehastighet må økes og ev. lydtiltak iverksettes.

Må avklares i prosjektet.

Tilfredsstiller PBL, TEK 17 §13,2
Bruker ventilasjonsprinsipp som er i byggning/leiligheter i dag.

index	notater	dato	tegn.av	kontr.	godk.
b	justert baderom	29.02.2024	NH	AK	NH
a	Tilgjengelig baderom	12.02.2024	NH	AK	NH

GK Norge AS, GW 29.05.2024

byggherre: **BORETTSLAGET LØKEN II**
PB 323
2001 LILLESTRØM

prosjektledelse

entreprenør

arkitekt: set arkitekter AS
Dalsbrynsgate 10, 9178 Oslo
www.setarc.no

tegnet	sjekket	godkjent
NH	KK	NH

prosjekt: **Bruksendring** av leilighet kjeller
Tuftesmyrveien 4
1475 Finstadjordet
gnr/bnr 100/246

tegning: ny plan kjellerleil
dato: 15.04.2023
målestokk: 1:50 i A3

fase: BYGGESØKNAD

DWG.NO. | FAG: Ark | NUMMER: - | rev.: 12.02.2024

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Gunn Bakke Kokkin for 1. år Adresse Tulipanvn 44

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: Sonja Gansmoe for 2 år Adresse Tulipanvn 40

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Veronica Sandbæk for 1 år Adresse Tulipanvn 38
2. Navn: Kjell Magne Søby for 1 år Adresse Tulipanvn 20

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: Berit Tøftum for 1 år Adresse Tulipanvn 32
2. Navn: Hadice Øtgun for 1 år Adresse Tulipanvn 34

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…… Adresse……
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
1. Navn:…… Adresse……
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

Dato 18/3 - 2025

I valgkomiteen for LØKEN II **Borettslag**

Berit Knutsen Tøftum …… Hadice Øtgun ……

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:
01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter

Vedtekter
for
Borettslaget Løken II

org nr 950 190 639

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1974 -, sist endret på ordinær generalforsamling 16. april 2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Løken 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen,
jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2,
jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst

femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

Andelseier er erstatningspliktig og belastes for egenandel forsikring ved skadetilfeller som skyldes brudd på vedlikeholdsplikt eller uaktsomhet.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler Løken II

FORMÅL

Borettslaget Løken II er et andelslag der andelseierne i fellesskap eier lagets tomt og bygninger. Andelseierne er sammen ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og at bomiljøet er best mulig ved bl.a. at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
Husordensreglene revidert og godkjent på Generalforsamling i Løken 2 Borettslag 07.04.03.

Med ref. til generalforsamlingsvedtak 16.4.2008 har styret fullmakt til å endre Husordensreglene for Løken II under forutsetning av at endrede Husordensregler gis ut til alle beboere.

1. ERSTATNINGSANSVAR

Hver enkelt andelseier er medansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og i stand. Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for skade som forsettlig eller uaktsomt påføres borettslagets eiendom og/eller beboere. Herunder gjelder lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av barn m.v. (Iht. Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969).

2. SIKKERHET I FELLESAREALENE

2.1 FRI FERDSEL

Gjenstander skal ikke plasseres på en slik måte at de hindrer fri ferdsel i fellesarealene, som inngangsparti, trappeløp, felles boder, avfallsstasjoner og lignende. Dette er særlig viktig i forhold til evakuering ved branntilløp, akutt sykdom, nedsatt bevegelighet, rengjøring og vedlikehold. Dersom det blir nødvendig vil gjenstander som hindrer fri ferdsel bli fjernet.

2.2 LÅSING AV DØRER

For å hindre uvedkommende adgang til byggene våre, skal inngangsdører, kjellerdører og bod dører alltid være låst. Vinduer og lufteluker i fellesarealene skal lukkes og låses av den som åpner dem, så snart de er ferdige. Alle lys skal slukkes når kjelleren forlates.

2.3 LEK OG AKTIVITETER

Lek og aktiviteter i fellesarealer er tillatt, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller kan ødelegge eiendom og bygninger. Av fare for skader på mennesker og materiell skal lek og aktiviteter i boder, trappeløp og inngangspartier begrenses. Barn skal ikke oppholde seg i boder uten tilsyn av voksne. Lek i trappeløp/rekkverk er farlig og bør derfor ikke forekomme. Lek og aktivitet skal fortrinnsvis forgå i leilighetene eller på felles uteareal. Det er satt opp lekeplasser i fellesarealene ute og det finnes en egen ballplass bak rekkehusgarasjene. Ballspill i umiddelbar nærhet av byggene kan forårsake skader på mennesker og materiell. **Ballspill/fotballsparking inne på boområde, forbeholdes barn opptil 8 år. Større barn henvises til ballplass bak rekkegarasjene/lekeplassen.**

3. BYGNINGER OG ANSVAR

3.1 VEDLIKEHOLD

Det vises i denne forbindelse til husleiekontrakten som beskriver andelseiers ansvar for indre vedlikehold av leiligheten.

3.2 FASADEENDRINGER

Før en eventuell montering av solavskjerming, parabolantenne eller annen fasadeendring gjøres, skal det innhentes godkjenning fra styret. Dette gjelder både på egen balkong,

veggflater eller andre deler av borettslagets eiendom. På grunn av rotteplager må plattinger foran leiligheter på bakkeplan bestå av steinheller e.l. og ikke treplatter.

3.3 VERANDAVEDLIKEHOLD

Andelseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på balkongene slik at skader unngås. Løv, søppel o.l. må også fjernes og avløp må holdes rent og åpent.
Sengetøy kan på hverdager luftes i soveromsvinduer mens risting og lufting av tepper o.l. må foregå inne på egen balkong. Balkonger kan brukes til tørking av tøy dersom dette ikke er synlig utenfra.

3.4 BRANN

I henhold til brannforskriftene skal det minimum være en brannvarsler pr. leilighet som skal følge leiligheten ved skifte av eier. Andelseier plikter å påse at brannvarsler er i funksjon. Det er godkjente brannslanger i 1. og 3. etasje i alle oppganger.

På balkongen kan **kun elektrisk grill** brukes. Grilling på plenen må gjøres i trygg avstand fra boligblokkene.

Oppskyting av raketter på nyttårsaften er **FORBUDT** inne på Løken II sitt boområde. Løken II vil også anmode beboerne til ikke å bruke Tulipanvn for oppskyting av nyttårsraketter. Egnet plass er på gangvei ned mot Rimi/"hundejordet", eller etter brannvesenets instrukser. Dette for å senke faren for brann og andre uhell og for å få samlet søpla etter rakettene mest mulig. Brannvesenet krever skriftlig søknad og tillatelse fra politiet dersom raketter skal skytes opp på andre dager enn nyttårsaften.

3.5 FREMLEIE

Fremleie skal på forhånd, og før fremleietaker flytter inn, godkjennes av styret. Andelseier er ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som borettslaget eller dets beboere blir påført av hans fremleietaker. Forøvrig vises det til borettslagsloven.

3.6 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Større innvendige endringer som fjerning av vegger, boder, ombygging av bad o.l. skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Det skal benyttes dørblad med spalter for å sikre at ventilasjonssystemet fungerer optimalt.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i luftekanalen på kjøkkenet. I borettslaget er det kun tillatt å installere vifter med kullfilter.

Oppussing og andre omfattende endringer i våtrom, baderom, skal utføres etter gjeldende våtromsnorm. Tetting(membran) av våtromsflater skal utføres av godkjente fagfolk med garantibevis.

Endringer i det elektriske anlegget skal kun utføres av autoriserte fagfolk.

3.7 SKILTING

Beboerne skal merke leilighetsdør, postkasse og ringepanel (begge inngangsdører) med navneskilt. NB. Ikke bruk tusj eller klistrelapper – bestill skilt hos låsesmed eller nøkkelbutikker på Triaden, Metro o.l.

4. BOMILJØ OG TRIVSEL

4.1 RO I BORETTSLAGET

Andelseierne må sørge for å benytte leiligheten og fellesarealene på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid og andre aktiviteter som medfører støy og sjenanse for andre beboere, skal i utgangspunktet ikke foregå etter: **kl. 20.00 på hverdager, klokken 18.00 lørdag og hele søn- og helligdag**. Andelseiere som blir forstyrret skal selv ta opp forholdet med den som er årsaken til sjenansen, og sørge for å komme til felles forståelse av situasjonen.
Instrumenter er tillatt i tidsrommet fra kl. 12.00 – 20.00. (max 2 timer) på hverdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.
Ved støy/ husbråk som er til sjenanse på nattetider, skal man, etter selv å ha prøvd å ta opp forholdet, tilkalle politiet, hvis man mener forholdet er av en slik alvorlighetsgrad. Ved gjentatte situasjoner med støy/ husbråk, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til orientering til den husstanden som forårsaker støy.

4.2 DYREHOLD

Styret gir generell tillatelse til å ha hund i borettslaget. Det er ikke tillatt å ha ute-katt. Andelseieren må sørge for at hund/ evt. annet dyr ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Det er båndtvang for hund hele året innenfor borettslagets område. Andelseier skal fjerne hundeekskrementer umiddelbart. De som ikke følger dette kan tiltales av enhver beboer. Ved gjentatte situasjoner hvor dette ikke følges, kan andelseier tilskrive styret om forholdet, med kopi til hundeeier.
Mating av fugler på veranda eller i borettslagets område skal ikke forekomme, da dette kan medføre tiltrekning av rotter, mus etc.

4.3 AVFALL

Beboerne skal sortere avfallet i tråd med Lørenskog kommunes retningslinjer for avfallssortering. Det er utarbeidet en egen folder som er veiledende i forhold til hvordan ulikt avfall skal håndteres. Det er 4 avfallsstasjoner på borettslagets område, som kun skal benyttes av andelseierne. Dette er containere for restavfall og papir. Alt annet skal spesial-sorteres i tråd med folderen. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av containerne.
I begynnelsen av januar vil det informeres om plass for oppsamling av juletrær.

4.4 PARKERING

Alle beboere plikter å sette seg inn i og etterfølge reglement for parkering. Til hver leilighet følger det med en biloppstillingsplass/ garasje. Det er mulig å leie ekstra plass etter søknad til styret Løken II. Det finnes gjesteparkering på parkeringsplassen. Uregistrerte biler som ikke er i kjørbar stand, vil bli bedt om å fjerne bilen/ vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på eiers regning.

5. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Som husordensregler gjelder de nedfelt reglene godkjent på generalforsamling, samt oppslag som blir hengt opp på oppslagstavlene eller delt ut i postkassene.

Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene, og har ansvar for at disse følges. Andelseiere er selv ansvarlig for å ta opp forhold som er i strid med husordensreglene direkte med den som utfører forholdet. Dersom forholdet ikke bedrer seg, kan forholdet skriftlig legges frem for styret. Styret vil behandle saken.

Gjenstander som blir etterlatt i fellesareal over tid, kan bli kastet uten forhåndsvarsel. Særskilt graverende forhold kan medføre utkastelse. Forholdet behandles i tråd med lov om borettslag og vedtektene for Løken 2.

Sist endret 02.06.2014 / Styret Løken II Borettslag

43

LØKEN FELLES SAMEIE

LØKEN FELLES SAMEIE
STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	:	Jon Onshus, Snøklokkeveien 12
Styremedlem	:	Sonja Gansmoe, Tulipanveien 40
Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes, Snøklokkeveien 7
Varamedlem	:	June Ruud, Blåstjerneveien 16
Varamedlem	:	Faraidon Hadi, Tulipanveien 4

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
E-post 990248125@bori.no
EHF: 990 248 125

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har gnr 100, bnr 237, 238, 299, 301, 302, 303 i Lørenskog kommune.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Akershus utemiljø as

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).
Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

STYRETS ARBEID

Siden ordinær generalforsamling mandag 07.05.2024 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Reparasjon av garasjeporter i garasjehus
- Reparasjon av lys rekkegarasjer
- Styret er i forhandlinger med nytt brøyteselskap
- Reforhandlet priser med Aneo Mobility siden Aneo's omlegging av rollover beregning falt dårlig ut for beboere.

PLANER FOR 2025

Det er behov for fortsatt vedlikehold/reparasjoner av reisverk i garasjehus.

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

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, renset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornying av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykkelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.
År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.
År 2024 – Rustbehandling og sveising av garasjehus vegger
År 2024 – Byttet styresystem, motor og oppheng garasjeporter garasjehus
År 2024 – Byttet fra gjesteparkeringskort til elektronisk løsning
År 2025 – Reparert porter og lys I noen rekkegarasjer

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 2 050 585,- og et positivt årsresultat på kr 699 057,-.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold garasjer kr 445 705,- var 316 705,- høyere enn budsjettert men nødvendig alder på garasjeport og store rustskader i garasjehus.

- Driftskostnader ble 290 251,- høyere på grunn av mye snø.

- Rentekostnader ble 65 094,- lavere enn budsjettert

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2024 kr 3 288 938,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2025

Felleskostnader
Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2025.

Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Finanskostnader
For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig
Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.
Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon

21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 657 parkeringsplasser.

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 59 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler/portåpnere/mobilåpning til rekkegarasjene, parkeringshus kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Akershus Utemiljø AS om snørydding og strøing frem til 1. mai, og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo mobility.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 748 118	3 641 689	3 866 640	3 983 635
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		**3 781 718**	**3 643 789**	**3 866 640**	**3 983 635**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	4	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	5	543 999	302 340	215 000	204 000
Forsikringer		46 205	40 851	45 150	51 000
Energi og fyring		138 656	152 204	130 000	153 000
Driftskostnader	6	565 251	276 208	275 000	594 000
Andre driftskostnader	7	230 844	68 721	244 860	236 000
Sum driftskostnader		**1 731 133**	**1 033 022**	**1 111 010**	**1 447 000**
Driftsresultat før finansposter		**2 050 585**	**2 610 767**	**2 755 630**	**2 536 635**
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		1 425 906	1 189 630	1 491 000	1 396 000
Sum finansposter		**-1 351 529**	**-1 189 602**	**-1 491 000**	**-1 396 000**
Årsresultat		**699 057**	**1 421 165**	**1 264 630**	**1 140 635**
Overført udekket tap	9	699 057	1 421 165	0	0
Sum disponering		**699 057**	**1 421 165**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 112 961**	**9 112 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		52 670	46 205
Andre fordringer		2 800	0
Sum fordringer		55 470	46 205
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 415 154	3 283 837
Sum omløpsmidler		**3 470 624**	**3 330 042**
SUM EIENDELER		**12 583 586**	**12 443 004**

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital		**-11 162 418**	**-11 861 474**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	23 564 317	24 138 011
Sum langsiktig gjeld		23 564 317	24 138 011
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 016	111 151
Annen kortsiktig gjeld	12	180 670	55 316
Sum kortsiktig gjeld		181 686	166 467
Sum gjeld		**23 746 003**	**24 304 478**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 583 586**	**12 443 004**

Løken Felles Sameie

Kjell Tore Nannestad	Jon Aleksander Elton Onshus	Sonja Gansmoe
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Parkeringsplasser	3 590 640	3 407 280	3 590 640	3 700 635
Sum felleskostnader	**3 748 118**	**3 641 689**	**3 866 640**	**3 983 635**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	**33 600**	**2 100**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 531**	**159 740**	**160 000**	**166 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**40 647**	**32 958**	**41 000**	**43 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	258 499	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	34 524	382	45 000	50 000
Vedlikehold garasjer	456 705	11 935	140 000	130 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**543 999**	**302 340**	**215 000**	**204 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	387 518	216 962	275 000	407 000
Gressklipping	177 734	59 246	0	187 000
Sum driftskostnader	**565 251**	**276 208**	**275 000**	**594 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	165 360	13 780	165 360	173 000
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	7 653	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	12 307	10 398	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	35 430	18 869	20 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**230 844**	**68 721**	**244 860**	**236 000**

Note 8 Anleggsmidler

	Garasjer 1	Garasjer 2	Garasjer 2
Anskaffelseskost pr.01.01	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Bokført verdi pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelsesår	2014	2015	2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 861 474	-13 282 639
Tilført til/fra EK fra årets resultat	699 057	1 421 165
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Udekket tap 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital 31.12	**-11 162 418**	**-11 861 474**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
9049.71.74278 – Garasjehus		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	4 638 090	
Nedbetalt tidligere	213 440	
Nedbetalt i år	91 452	
Lånesaldo 31.12		4 333 198
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74251 – Rekkegarasjer		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	7 377 979	
Nedbetalt tidligere	469 911	
Nedbetalt i år	217 582	
Lånesaldo 31.12		6 690 486
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2042		
HANDELSBANKEN		
9049.71.74243 - Parkeringsplass		
Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	13 423 008	
Nedbetalt tidligere	616 715	
Nedbetalt i år	264 660	
Lånesaldo 31.12		12 540 633
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		
Sum langsiktig gjeld		**23 564 317**

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	23 564 317	24 138 011
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til Løken I	35 713	10 117
Gjeld til Løken II	50 891	14 416
Gjeld til Løken III	31 918	9 042
Andre påløpte kostnader	62 148	21 741
Sum annen kortsiktig gjeld	**180 670**	**55 316**

Andre påløpte kostnader gjelder Aneo 4. kvartal og strøm/nettleie for desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 163 575**	**2 382 921**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	699 057	1 421 165
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-573 694	-640 511
B. Årets endring i arbeidskapital	125 363	780 654
C. Arbeidskapital 31.12	**3 288 938**	**3 163 575**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 470 624	3 330 042
- Kortsiktig gjeld	181 686	166 467
= Arbeidskapital 31.12	**3 288 938**	**3 163 575**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum driftsinntekter		**157 478**	**234 409**	**276 000**	**283 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	3	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	4	329	382	35 000	40 000
Forsikringer		5 311	5 020	5 500	6 000
Andre driftskostnader	5	20 038	35 966	34 500	28 000
Sum driftskostnader		**231 856**	**234 066**	**276 000**	**283 000**
Driftsresultat før finansposter		**-74 378**	**343**	**0**	**0**
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		0	371	0	0
Sum finansposter		**74 378**	**-343**	**0**	**0**
Årsresultat		**0**	**0**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum felleskostnader	**157 478**	**234 409**	**276 000**	**283 000**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	**165 531**	**159 740**	**160 000**	**166 000**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**40 647**	**32 958**	**41 000**	**43 000**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	329	382	35 000	40 000
Sum vedlikeholdskostnader	**329**	**382**	**35 000**	**40 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	13 780	0	0
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	1 673	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	0	2 614	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	2 291	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	**20 038**	**35 966**	**34 500**	**28 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK
Garasjehus

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		**1 412 400**	**1 337 940**	**1 352 400**	**1 352 775**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	3	506 144	39 577	170 000	144 000
Forsikringer		24 491	20 781	23 500	27 000
Energi og fyring	4	101 980	74 101	85 000	110 000
Driftskostnader	5	144 934	81 158	85 000	153 000
Andre driftskostnader	6	97 746	32 755	97 300	90 000
Sum driftskostnader		**875 296**	**248 371**	**460 800**	**524 000**
Driftsresultat før finansposter		**537 104**	**1 089 569**	**891 600**	**828 775**
Finansielle poster					
Finanskostnad		261 939	217 859	274 000	257 000
Sum finansposter		**-261 939**	**-217 859**	**-274 000**	**-257 000**
Årsresultat		**275 165**	**871 710**	**617 600**	**571 775**
Overført udekket tap		275 165	871 710	0	0
Sum disponering		**275 165**	**871 710**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Sum felleskostnader	**1 378 800**	**1 335 840**	**1 352 400**	**1 352 775**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	**33 600**	**2 100**	**0**	**0**

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	5 105	0	0
Vedlikehold garasjer	453 374	9 447	140 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**506 144**	**39 577**	**170 000**	**144 000**

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	101 980	74 101	85 000	110 000
Sum energi og fyring	**101 980**	**74 101**	**85 000**	**110 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	87 931	62 156	85 000	93 000
Gressklipping	57 003	19 002	0	60 000
Sum driftskostnader	**144 934**	**81 158**	**85 000**	**153 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	52 300	0	52 300	55 000
Datautstyr og programvare	0	5 980	0	0
Nøkler, låser og skilt	12 307	7 784	25 000	25 000
Lisenser/software	33 139	18 869	20 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Sum andre driftskostnader	**97 746**	**32 755**	**97 300**	**90 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Rekkegarasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum driftsinntekter		**794 880**	**743 040**	**794 880**	**838 080**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	37 526	2 488	10 000	20 000
Forsikringer		15 632	13 968	15 000	17 000
Energi og fyring	3	24 511	65 932	35 000	30 000
Driftskostnader	4	121 169	55 739	70 000	128 000
Andre driftskostnader	5	18 460	0	18 460	19 000
Sum driftskostnader		**217 297**	**138 126**	**148 460**	**214 000**
Driftsresultat før finansposter		**577 583**	**604 914**	**646 420**	**624 080**
Finansielle poster					
Finanskostnad		406 689	341 696	425 000	395 000
Sum finansposter		**-406 689**	**-341 696**	**-425 000**	**-395 000**
Årsresultat		**170 894**	**263 218**	**221 420**	**229 080**
Overført udekket tap		170 894	263 218	0	0
Sum disponering		**170 894**	**263 218**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum felleskostnader	**794 880**	**743 040**	**794 880**	**838 080**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	34 195	0	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	3 331	2 488	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**37 526**	**2 488**	**10 000**	**20 000**

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	24 511	65 932	35 000	30 000
Sum energi og fyring	**24 511**	**65 932**	**35 000**	**30 000**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	79 663	41 903	70 000	84 000
Gressklipping	41 507	13 836	0	44 000
Sum driftskostnader	**121 169**	**55 739**	**70 000**	**128 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	18 460	0	18 460	19 000
Sum andre driftskostnader	**18 460**	**0**	**18 460**	**19 000**

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum driftsinntekter		**1 416 960**	**1 328 400**	**1 443 360**	**1 509 780**
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	0	259 894	0	0
Forsikringer		771	1 082	1 150	1 000
Energi og fyring	3	12 166	12 171	10 000	13 000
Driftskostnader	4	299 148	139 312	120 000	313 000
Andre driftskostnader	5	94 600	0	94 600	99 000
Sum driftskostnader		**406 685**	**412 459**	**225 750**	**426 000**
Driftsresultat før finansposter		**1 010 275**	**915 941**	**1 217 610**	**1 083 780**
Finansielle poster					
Finanskostnad		757 278	629 704	792 000	744 000
Sum finansposter		**-757 278**	**-629 704**	**-792 000**	**-744 000**
Årsresultat		**252 997**	**286 237**	**425 610**	**339 780**
Overført udekket tap		252 997	286 237	0	0
Sum disponering		**252 997**	**286 237**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum felleskostnader	**1 416 960**	**1 328 400**	**1 443 360**	**1 509 780**

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	0	0
Vedlikehold elektro	0	253 394	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**0**	**259 894**	**0**	**0**

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 166	12 171	10 000	13 000
Sum energi og fyring	**12 166**	**12 171**	**10 000**	**13 000**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	219 924	112 904	120 000	230 000
Gressklipping	79 224	26 408	0	83 000
Sum driftskostnader	**299 148**	**139 312**	**120 000**	**313 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	94 600	0	94 600	99 000
Sum andre driftskostnader	**94 600**	**0**	**94 600**	**99 000**

43 2024 Årsregnskap Total.pdf

Navn	Dato
Onshus, Jon A Elton	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Onshus, Jon A Elton

Navn	Dato
Nannestad, Kjell Tore	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Nannestad, Kjell Tore

Navn	Dato
Gansmoe, Sonja	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Gansmoe, Sonja

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 699 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 20. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 22:28:01

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak
Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold
Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester
Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp
Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret
Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

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

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

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

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt
På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett
Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte
Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling
Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.

2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III
Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Store plasser**
   Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. **Strøm**
    Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. **Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. **El-bil/hybrid-bil**
    Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

024 Borettslaget Løken II

Protokoll for ordinær generalforsamling 29.04.2025
Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg
21 av 228 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Trude Ruud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 14 121 836 mot budsjett 13 944 999
Utgifter: 15 267 249 mot budsjett 14 149 000
Resultat: - 3 737 237 mot budsjett -2 963 001

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 470.000 som fordeles internt i styret.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Opprettelse og salg av ny andel (se vedlegg)
Innstilling til vedtak på generalforsamling i Løken II Borettslag

Innledning
Saken gjelder salg av tidligere lagerrom i underetasjen med adresse Tulipanveien 4. Arealet er i tråd med vedtak i generalforsamlingen 13.11.2023 bygget om til bolig, etter samme lest som de øvrige boliger i underetasjen. Denne saken fremmes for generalforsamlingen for godkjenning av salg av boligen, og godkjenning av vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget med 1 andel, til totalt 229 antall andeler, i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Bakgrunn
Etter vedtaket i ordinær generalforsamling 29.4.25 har styret nå ferdigstilt arbeidene med å bygge om lagerrom til en ny bolig. Boligen er nå klar for salg. Se vedlagte plantegning.

Boligen
Den nye boligen utgjør en del av byggets underetasje og var tidligere betegnet som lagerrom. Boligen er en to-roms på 49,9 kvm og er bygget med en moderne standard.

Andelen
Arealet opprettes som ny andel med andelsnummer 505. Styret har fattet vedtak om utvidelse av antall andeler i borettslaget lik innstilling til vedtak i generalforsamling 29.4.25. Andelen gir bruksrett til den nye boligen. Boligen har bruksrett til parkeringsplass nr 368 (uteplass). Boligen har egen bod i kjellergang nede. Boligen er HC vennlig.

Salg og kjøpers forpliktelse
Boligen vil bli solgt ved hjelp av megler fra Dnb Eiendom v/William Helder.
Boligen er verdivurdert til kr 3 300 000,- (uten andel fellesgjeld) pr 10.04.2025. Denne verdien blir brukt til beregning av underkurs. Styret gis gjennom denne sak fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn slik at man kommer så nær opp til denne pris som markedet tillater.

Andelskapital
Det kreves inn kr 100,- i andelskapital for den nye andelen. Det vil si samme størrelse på andelskapital som de øvrige andeler i borettslaget. Andelskapitalen forutsettes innbetalt av kjøper som del av kjøpesummen.

Innskudd
Innskuddet for boligen fastsettes etter samme lest som da borettslaget ble stiftet. Det etableres et innskudd med samme størrelse for de andeler som tidligere er opprettet med samme størrelse, dvs. kr 25 800. Eksisterende fellesobligasjon utvides med dette beløp.

Fellesgjeld
Det er ikke tatt opp eget byggelån for utbygging av ny andel. Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.24 pålydende kr 49 089 363 fordeles dermed på ytterligere en andel, slik at de øvrige andeler får en mindre reduksjon. Fellesgjeldens størrelse skal tilpasses tilsvarende leiligheter i samme etasje som er bygget om tidligere.

Underkurs
Nye andeler skal ha samme pålydende verdi som de andre andelene i laget. I dette tilfellet settes andelen til kr 100,- som tilsvarer pålydende på tilsvarende leilighet i borettslaget. Med et innskudd på kr 25 800,- og fellesgjeld på kr 175 417,- gir dette en underkurs på kr 3 098 683,- når estimert vederlag kr 3 300 000 legges til grunn. Beregnet underkurs vil bli justert når andelen er solgt. Verdsettelsen som er gjort nå er betydelig lavere enn salgspris for tilsvarende boliger i samme etasje. Denne differansen er å anse som en underkurs, som skal oppgis i tråd med borettslagslovens § 3-2.

Felleskostnader
Det må fastsettes en felleskostnadsbrøk for den nye andelen etter samme utgangspunkt som de øvrige andeler i borettslaget. Ny felleskostnadsbrøk for den nye andelen settes til 27 948/7 821 084. Dersom borettslaget skal ta opp ny gjeld på et senere tidspunkt, for eks. til fremtidig vedlikehold, vil andelen måtte hefte for denne i forhold til ordinær felleskostnadsbrøk, på lik linje med de øvrige andeler i borettslaget.

Oppsparte midler i borettslaget
Borettslaget har pr 31.12.2024 disponible midler på kr 4 584 289,- Den nye andelen vil automatisk få en andel av dette ved opprettelsen, og det legges derfor til kr 16 381,- i kjøpesummen.

Salg av ny andel og motregning
Når den nye andelen er opprettet selges denne til ny eier. Kjøpesummen motregnes mot ny andelseiers plikt til innbetaling av innskudd og overtakelse av ansvar for fellesgjeld.

Skatt
Styret har hatt dialog med skatteetaten om de skattemessige konsekvenser av transaksjonene. Det er avklart at opprettelse av andelen ikke utløser skattemessige problemstillinger.

Flertallskrav
Både salg av andelen og generalforsamlingens samtykke til utvidelse av antall andeler krever vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens §§ 8-9 nr. 3 og 3-2 (2). Bygging av balkong krever også 2/3 flertall etter brl § 8-9 nr. 1.

Forslag til vedtak
Styret innstiller til generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:
1. Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig av kjøper i Tulipanveien 4.

2. Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

3. Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

4. Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

Sak 5-1:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Løken II Borettslag utvider med en andel fra 228 andeler til 229 andeler. Den nye andelen får andelsnummer 505. Til andelen knyttes bruksrett til bolig i Tulipanveien 4.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-2:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Løken II borettslag selger boligen som er knyttet til andel nr. 505 til høystbydende med bistand av eiendomsmegler.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-3:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Styret i Løken II borettslag gis fullmakt til å gjennomføre salget etter beste skjønn, og til å signere de nødvendige dokumenter på borettslagets vegne.

Mot - 0 stemmer

Sak 5-4:

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Generalforsamlingen samtykker til ferdigstilling av uteplass utenfor boligen i stil med de øvrige uteplasser i tilsvarende leiligheter. Dette utsettes til de værmessige forhold tillater det, men forutsettes ferdigstilt i løpet av 2025.

Mot - 0 stemmer

Sak 6 A-D: Personvalg

A. Valg av styreleder for 1 år
B. Valg av 1 styremedlem for 2 år
C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D. Valg av valgkomite

Styreleder (1 år)
Gunn Bakke Kokkin enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)
Sonja Gansmoe enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Veronica Sandbæk 1. valg - enstemmig valgt
Kjell Magne Søby 2. valg - enstemmig valgt

Valgkomitè (2 posisjoner)
Berit Knutsen Tøftum 1. valg - enstemmig valgt
Hadice Øtgun 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

E. Valg av 5 delegater og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (5 posisjoner)
Gunn Bakke Kokkin 1. valg - enstemmig valgt
Faraidon Hadi 2. valg - enstemmig valgt
Sonja Gansmoe 3. valg - enstemmig valgt
Atle Jacobsen 4. valg - enstemmig valgt
Elif Dede 5. valg - enstemmig valgt

Varadelegat
Veronica Sandbæk enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 29.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	**2025-04-30**	**Ruud, Trude**	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Ruud, Trude

styret.com

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

V E D T E K T E R

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 5. mai 2025 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

100/299 Stripe bak rekkegarasjer

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak
Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold
Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester
Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp
Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret
Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

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

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

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

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører
Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet
Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt
På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett
Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte
Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling
Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.

2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III
Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. **Skilting**
   Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

   Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølgning av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

   Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. **Gjesteparkering**
   Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.
   Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.
   Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. **Handicap-plasser**
   Løken I og II har egne HC-plasser
   Kun de som har gyldig HC-kort utsted av kommunen, kan få innvilget plass.

4. **Beboernes ansvar**
   Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. **Behov for dispensasjon ved flytting o.l.**
   Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. **Bilvrak o.l.**
   Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. **Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding ~~og~~, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg**
   Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. **Bruk av parkeringsplass**
   Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
   Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

   Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. **Store plasser**
   Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. **Strøm**
    Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. **Motorvarmeledninger**.
    Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. **El-bil/hybrid-bil**
    Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

Tulipanveien 36

Nabolaget Løken - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løkenåsveien Linje 125E	3 min 0.3 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.4 km
Sørli barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Skårungen Barnehave (0-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen	7 min
Kiwi Skårersletta	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	10 min
Triaden Apotek	11 min
Triaden Vinmonopol	11 min

SPORT

Finstad balløkke	5 min
Finstad skole	6 min
SATS Triaden	10 min
Sporty 60+	11 min

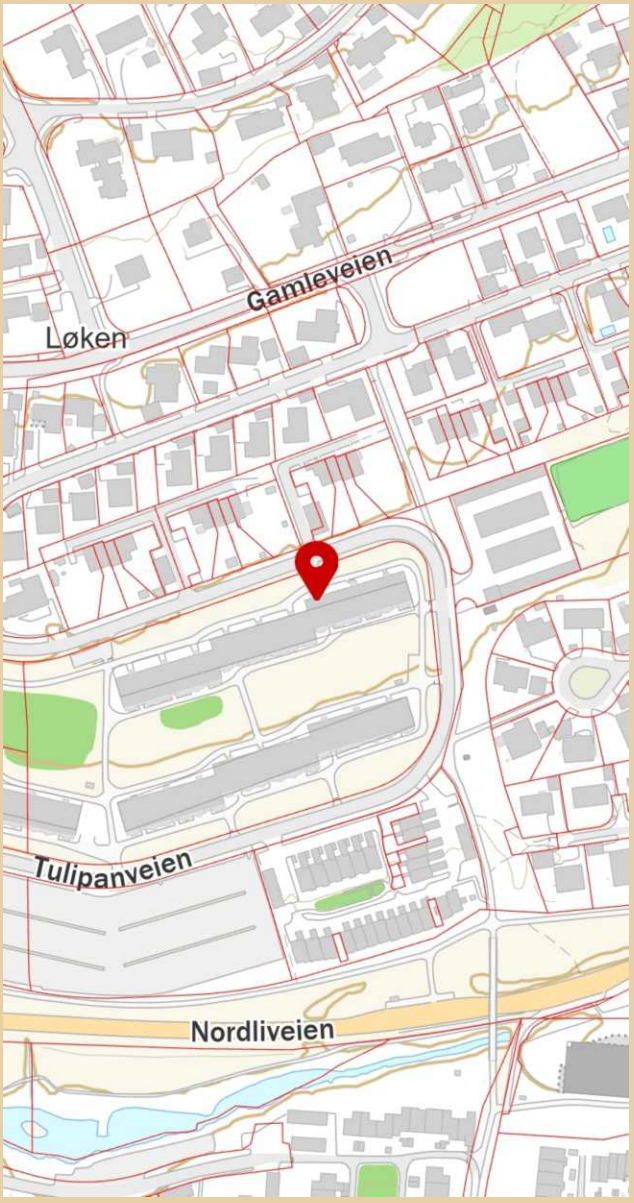
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

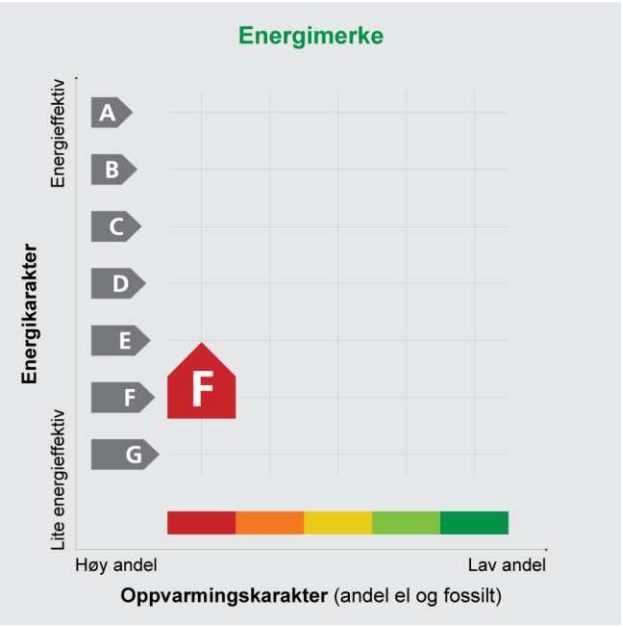
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	tulipanveien 36
Postnr	1475
Sted	finstadjordet
Andels-/leilighetsnr.	061 / 61
Gnr.	100
Bnr.	242
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	0
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1093200
Dato	31.01.2020



Innmeldt av	Anne-mari kiær

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: tulipanveien 36
Postnr/Sted: 1475 finstadjordet
Leilighetsnummer: 61
Bolignr: H0102
Dato: 31.01.2020 15:09:00
Energimerkenummer: A2020-1093200
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anne-mari kiær

Gnr: 100
Bnr: 242
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

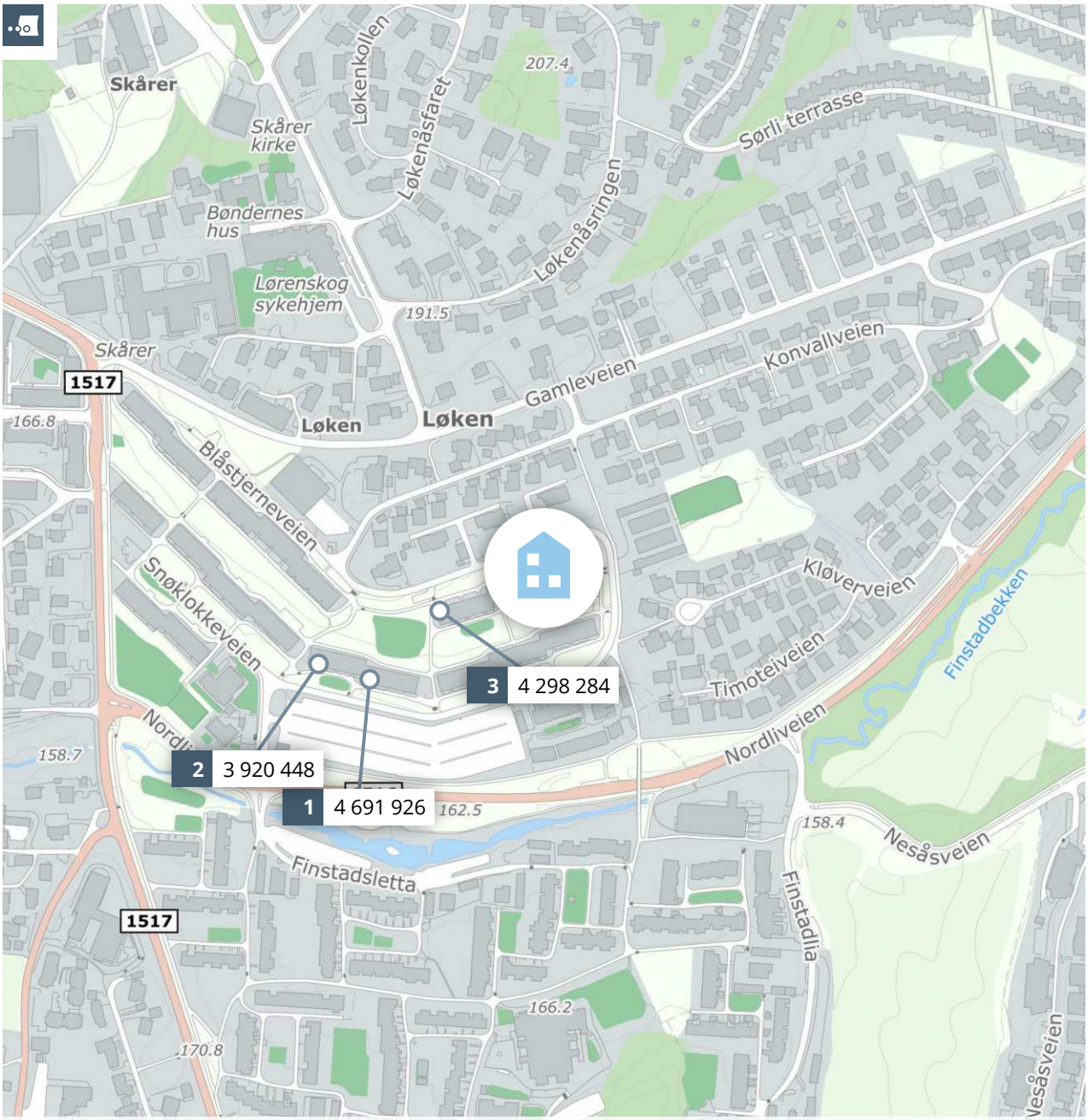
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Meglers verdivurdering

TULIPANVEIEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 23.01.2026

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: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tulipanveien 36, 1475 FINSTADJORDET

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 100 BNR 242 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS LØKEN ØSTRE

Verdivurdert til
4 000 000

198 524	4 198 524	49 982
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	5 753
Formue	25 532
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tulipanveien 8 95 m²	1974	2. etg	3 sov	08.05.2025	4 300 000	**4 470 000**	221 926	4 691 926	**49 389**
2	Tulipanveien 2 91 m²	1975	4. etg	3 sov	02.09.2025	3 750 000	**3 700 000**	220 448	3 920 448	**43 082**
3	Tulipanveien 48 84 m²	1973	1. etg	2 sov	01.03.2024	3 950 000	**4 100 000**	198 284	4 298 284	**51 170**

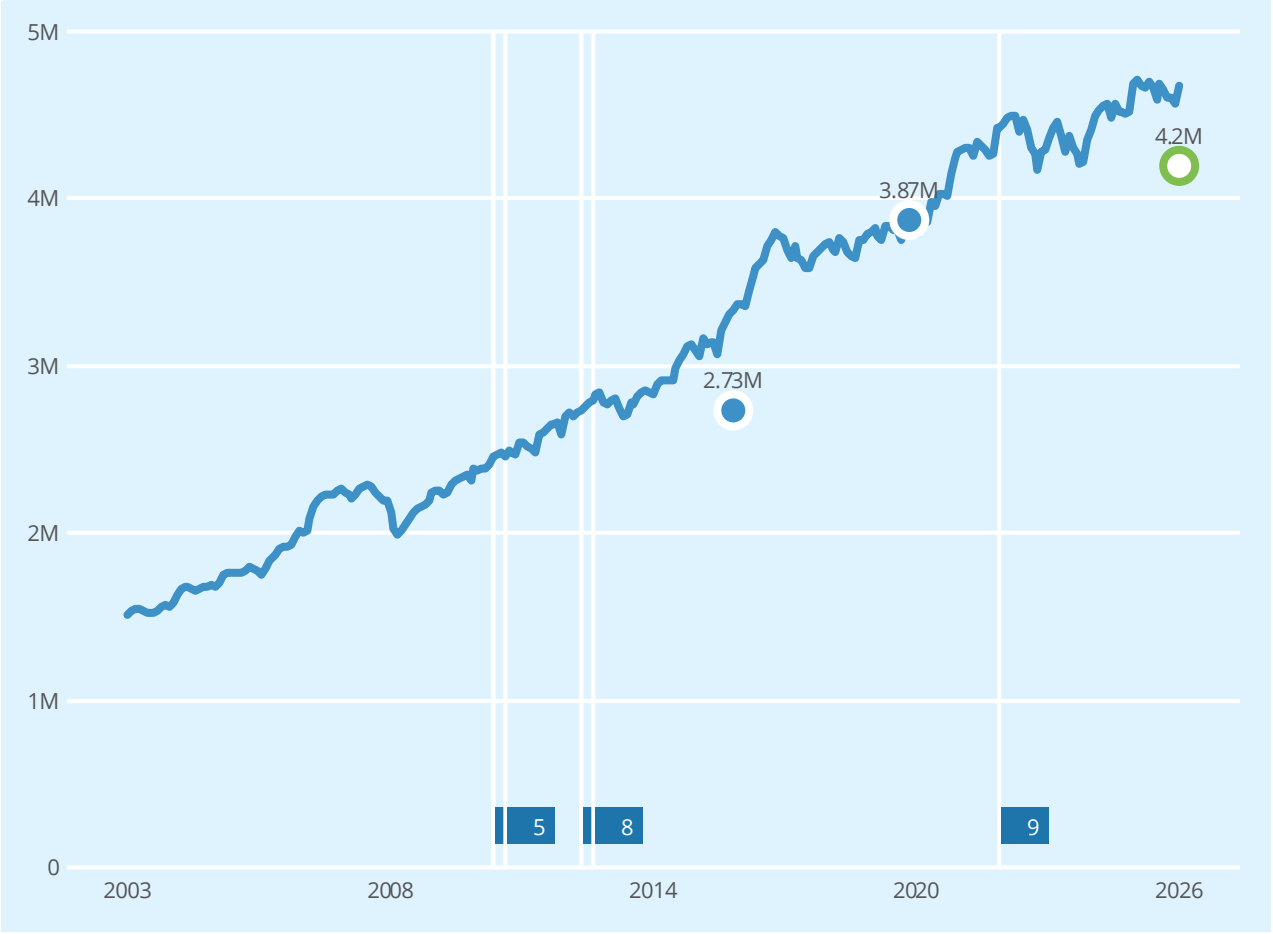
- Hele leiligheten har gjennomgått en betydelig oppussing i 2016/2017
- Badet ble ombygd og rehabilitert i 2016/2017. Badet ble samtidig utvidet
- Høy 1.etasje
- Boligen fremstår som delikat
- Stor balkong på 14,5 kvm
- Det ble foretatt el-tilsyn den 20.06.2024
- Smarthus funksjon på alt av belysning
- Varmefolie i hele leiligheten (minus soverom og bod)
- Parkeringsplass med lader medfølger leiligheten
- Lave kjøpsomkostninger

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2020	18.02.2020	16.04.2020	3 390 000	3 750 000	121 145	3 871 145	10
29.03.2016	06.04.2016	03.05.2016	2 150 000	2 560 000	173 122	2 733 122	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tilsvarende objekter ligger i dette prissjiktet.

Leiligheter til salgs i LØKEN ØSTRE grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 177 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
5
dager

Leiligheter solgt i LØKEN ØSTRE grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

4 254 000 Salgspris i snitt
4 252 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 917 LØRENSKOG kommune i snitt siste 12 mnd

52 194 LØKEN ØSTRE grunnkrets i snitt siste 12 mnd
49 982 Tulipanveien 36 Totalpris 4 198 524

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tulipanveien 36, 1475 Finstadjordet
Gnr. 100, Bnr. 242, andelsnr. 61 i BORETTSLAGET LØKEN 2 , Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
38260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
