

# Bjarne Haugens gate 41

## 1475 Finstadjordet

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2023

BRA: 56 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 51 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3



## Bygningsdeler med TG2

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
22.07.2025

Rapportdato  
22.07.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Maryam Hussain

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjarne Haugens gate 41 1475 Finstadjordet

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 816

Festenr:

Seksjonsnr:

0

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023 - Kilde Norges

Boligtype: Eiendom Boligblokk

Utebod i kjeller. Vestvendt balkong.

vannboren gulvvarme på bad.

## 5. Arealinformasjon

### 2 etg.

Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Glatte dører.

Soverom 1 : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Bod inne : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling, ventilasjonsanlegg, sikkringsskap.

Bad: Mørke 30x30 fliser på gulv med varme, mørke 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap.

Kjøkken : Beige HTH kjøkkeninnredning, med mørk 30mm laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling, utgang til ca 7m2 vestvendt balkong.

Vestvendt balkong på ca 7 m2.

2 Parkeringsplasser i kjeller merket 311 og 312 på ca 13m2.x2.

1 Bod i kjeller merket A111 på ca 5 m2.

Målt takhøyde i stue 2,5 m.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 56  | 51                         | 5                           | 0                          | 7                               |
| Totalt m² | 56  | 51                         | 5                           | 0                          | 7                               |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                       | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-----------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje | 51  | 49    | 2     | 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad. | Bod ved soverom   |
| Totalt m² | 51  | 49    | 2     |                                         |                   |

## Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                            | Balkong |
| Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2etg .                                                                         |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                     | TG-1    |

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Betongdekke |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-1        |
| Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:<br>Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m.<br>Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 1mm over 2m. |             |



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

## 6.15 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|----------------------------------------------|-----|

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

## 6.18 Elektrisk



|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                  | Skjult           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Ikke besvart     |

### Oppsummering av elektrisk

**TG-1**

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

## 6.19 Avløpsrør



|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                             | <b>TG-1</b> |
| Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.               |             |

## 6.20 Vannledninger

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                   | Plast       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Nei         |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Nei         |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                              | <b>TG-1</b> |
| Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.                            |             |

## 6.21 Ventilasjon

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                         | Mekanisk ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>        | <b>TG-1</b>          |
| Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken. |                      |



## 6.22 Våtrom:



Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit porselen - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Veggghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blande-batteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

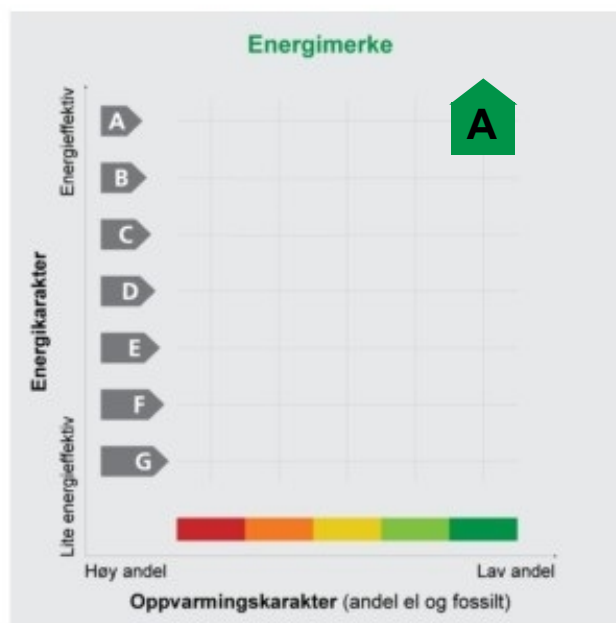
## Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|                        |     |

## 6.23 Overflater

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Alle overflater            | Nye 2023 |
| Oppsummering av overflater | TG-1     |

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Bjarne Haugens gate 41               |
| Postnr                | 1475                                 |
| Sted                  | FINSTADJORDET                        |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 100                                  |
| Bnr.                  | 816                                  |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 300799881                            |
| Bolignr.              | H0212                                |
| Merkenr.              | 724ad2e5-6df4-4b96-87ea-859eea0765f5 |
| Dato.                 | 15.03.2023                           |
| Innmeldt av           | Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA        |



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

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

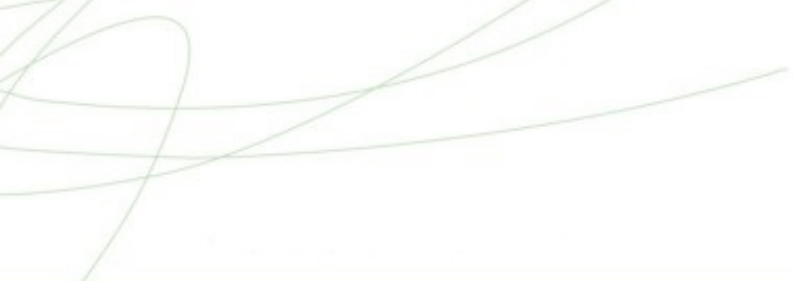
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår:</b>                 | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       |              |
| <b>BRA:</b>                     |              |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 52           |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | 0            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja           |
|                                 | Ja           |

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

### Teknisk installasjon

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Ventilasjon:</b> | Annen/Ukjent ventilasjon |
|---------------------|--------------------------|

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjarne Haugens gate 41  
Postnr/Sted: 1475 FINSTADJORDET  
Bolignr: H0212  
Dato: 15.03.2023 8:49:30  
Energimerkenr: 724ad2e5-6df4-4b96-87ea-859eea0765f5

Gårdsnr: 100  
Bruksnr: 816  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300799881

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 2023          |

### Byggstandard

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Type bygg    | Nybygg            |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

### Energivurdering

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

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 15 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 9 m <sup>2</sup>                         |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 52 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 52 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 129 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0.20 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0.00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 0.90 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 17.4 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0.12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 82.9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall                                                                              | 0.40 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 30.01.2023                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 90 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 90 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1.29 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1.29 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2.28 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 86 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 74 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21.0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22.0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0.50 kW/(l/s)                            |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

|                                                                                                     |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1.95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1.95 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3.00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1.80 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5.10 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0.00 W/m <sup>2</sup>            |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1.50 W/m <sup>2</sup>            |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0.50                             |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0.20                             |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0.74                             |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk;<br>Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Vannbåren<br>oppvarming          |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                                  |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                          |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.17 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0.90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9.00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0.80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0.85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.83 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0.86 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0.77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0.00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

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



|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| energivarer                                                                   | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0.98 |

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 14.3.2023        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.02                    |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Firma       | Bygg Control AS |
| Navn person | Tomas Duda      |

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### NettoEnergibudsjettPrKvm

|                        |      |
|------------------------|------|
| Romoppvarming          | 19.4 |
| Ventilasjonsvarme      | 1.7  |
| Varmtvann              | 29.8 |
| Vifter                 | 7.2  |
| Pumper                 | 0.8  |
| Belysning              | 11.4 |
| Teknisk utstyr         | 17.5 |
| Romkjøling             | 0.0  |
| Ventilasjonskjøling    | 0.0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 87.7 |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4,733 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 91.54 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2,827 kWh/år      |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 91.54 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 4,733 kWh/år      |

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

|                  |            |
|------------------|------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år   |
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0.0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 2,111 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 2,621 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 4,733 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 25.7 % |
|--------------------------------------|--------|



Betonmast Boligbygg AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
19/3681- 154

Deres referanse:

Dato:  
03.04.2023

## Midlertidig brukstillatelse del 1 - Nye boligblokker (A1)

|                                                                                         |                                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Adresse</b><br>Bjarne Haugens gate 41                                                | <b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b><br>100/816//                                               | <b>Bygning</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Betonmast Boligbygg AS<br>Postboks 9416 Grønland<br>0135 OSLO | <b>Tiltakshaver</b><br>Lørenskog Hageby Utvikling AS<br>Stensberggata 25<br>0170 OSLO |                |
| <b>Tiltakets art:</b><br>Nye boligblokker                                               | <b>Bygningstype:</b><br>Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer                      |                |

**Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Hus A (A1) 65 boenheter.**

Søknad om brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter (Bjarne Haugens gate 41) er mottatt 03.03.23. Søknaden ble komplett 31.03.2023. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

### Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 07.04.2020 for riving av eks. bygg og oppføring av boligblokker (19/3681-30).
2. Igangsettingstillatelse (del 1) for demontering/fjerning av veksthus ble gitt den 28.08.2020 (19/3681-45).
3. Tillatelse til endring ble gitt 09.09.2020 (19/3681-47).
4. Igangsettingstillatelse (del 2) for riving av hagesenter med leiligheter ble gitt den 16.11.2020 (19/3681-45).
5. Igangsettingstillatelse (del 3) for grunn – og terrengarbeider, spunt og fundamenteringsarbeider ble gitt den 26.01.2021(19/3681-60).
6. Igangsettingstillatelse (del 4) for peling og oppføring av bunnplate i felt BT 1 ble gitt den 15.04.2021(19/3681-70).
7. Igangsettingstillatelse (del 5) for råbygg kjeller BT1 og BT2, samt råbygg hus A ble gitt den 14.06.2021 (19/3681-75).
8. Igangsettingstillatelse (del 6) for peling og oppføring av bunnplater i felt BT 2 ble gitt den den 20.09.2021(19/3681-81).
9. Igangsettingstillatelse (del 7) for råbygg hus D ble gitt den 14.03.2022. (19/3681-89)
10. Igangsettingstillatelse (del 8) for hele bygg A ble gitt den 29.03.2022 (19/3681-93).
11. Igangsettingstillatelse (del 9) for peling, fundamentering, bunnplate og råbygg garasje (BT3) ble gitt den 16.05.2022 (19/3681-98).
12. Igangsettingstillatelse (del 10) for råbygg hus E (BT3) ble gitt den 30.05.2022 (19/3681-101)
13. Endringstillatelse for fasader, gesimshøyde og bruksareal ble gitt den 12.10.2022 (19/3681-118)
14. Igangsettingstillatelse (del 11) for landskapsarbeider, råbygg bygg hus B, komplett bygg hus D og E ble gitt den 24.11.2022 (19/3681-135)

15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)

### **Vedtak**

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket hus A (A1) med 65 boenheter.

### **Ferdigstillelse og sluttkontroll**

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

- Hus A del 2
- Hus B
- Hus C
- Hus D
- Plen og planter

### **Klageadgang**

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

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for  
Na Stephansen  
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan  
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

G-01 Revidert gjennomforingsplan versjon 16

Q-01 Arealer som tas i bruk MBT1

Q-02 Faseplan garasje U2 MBT1

Q-03 Faseplan garasje U3 MBT1

Kopi til:

Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25                      0170   OSLO

Intern kopi til:

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250065 . Vår ref.: 2291-1-023

Dato: 01.08.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1  
Organisasjonsnr: 928261727  
Andelseier: Hussain, Maryam  
Medeier: Karlsen, Inge  
Leilighetsnummer: 023  
Adresse: Bjarne Haugens Gate 41, 1475 FINSTADJORDET  
Andelsnummer: 23  
Gnr. 100  
Bnr. 816  
Borettsinnskudd: Kr. 1 071 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer . 8638740
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Seksjon 1 Boligparkering i Lørenskog Hageby Garasjesameie, (snr 2295), Gnr 100 Bnr 814 seksjon nr 1. Administrasjonsgebyr tilfaller forr.fører iht gjeldende prisliste ved eierskifte. I tillegg kommer felleskostnader. Garasje: Seksjon 2 er samleseksjon og tilhører næringsparkering. Sikringsordning fra OBOS Factoring AS ( GBF) Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.8. og 28.2. Selskapet har fra 01.01.2025 en avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig. Ved flytting eller endring av fakturamottaker må Lyse varsles ved å bruke skjemaet for eierskifte eller endring av fakturamottaker (ligger på vibbo), eller send melding til energiservice@lyse.no.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>                        | <b>Obos Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:                            | 98208103458                 |
| Lånetype:                           | Annuitetslån                |
| Rentesats:                          | 5,00%                       |
| Restsaldo                           | 268 877 300,00              |
| Innfrielsesdato:                    | 30.05.2063                  |
| Type rente:                         | Flytende rente              |
| Terminer i året:                    | 12                          |
| Avdragsfrihet til og med 31.05.2033 |                             |

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 404,61,-

##### Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto renter | 10 076,61     |                         |
| Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00          |                         |
| Felleskostnader                              | 3 029,00      |                         |
| TV/bredbånd                                  | 299,00        |                         |

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 557,-       |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 135 804,-   |
| Annen formue:                    | 19 324,-    |
| Gjeld:                           | 2 499 264,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>                        | <b>Obos Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:                         | 98208103458                 |
| Restsaldo:                          | 2 499 000,00                |
| Kapitalkostnader:                   | 10 612,19                   |
| Avdragsfrihet til og med 31.05.2033 |                             |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 499 000,00,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Nguyen pr. e-post: [thanh.nguyen@obos.no](mailto:thanh.nguyen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Thomas Bakke Narmo, e-post: [lorenskog-hageby-1@styrerommet.no](mailto:lorenskog-hageby-1@styrerommet.no)

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1



# Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2291>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fellesrom Lørenskog Hageby.

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Redgjørelse fra tidligere styreleder Ari Marofi

Tidligere styreleder Ari Marofi ble avsatt gjennom mistillit i det ekstra ordinære årsmøtet den 27.februar 2025.

I etterkant av dette ønsker han å fremlegge informasjon og dokumentasjon som han mener er viktige for alle beboere og andelshavere å være orientert om. Da det kan inneholde personsensitive dokumenter, gjøres dette kun på det fysiske årsmøtet.

Det blir en orienteringssak på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

## 7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2291 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vi har innhentet tilbud fra tre kvalifiserte kandidater til vervet som ekstern styreleder for borettslaget vårt. Alle har relevant erfaring, men med ulik bakgrunn, prismodell og servicenivå.

Det er svært utfordrende å gjøre en direkte sammenligning mellom kandidatene da de har ulik bakgrunn, kompetanse og prismodeller. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg grundig inn i de vedlagte tilbudene fra hver kandidat. Nedenfor er en sammenligning vi i styret har prøvd å gjøre etter beste evne.

#### Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

#### Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.

- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

#### Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

#### Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest total kostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Benestad Anderssen  
Ekstern styreleder Harald Benestad Anderssen fra Law.
- Kai Kristoffersen  
Ekstern styreleder Kai Kristoffersen fra Allebo Styrebistand.
- Thomas Myran  
Ekstern styreleder Thomas Myran fra Styre og ledelse

##### Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Knudsen  
Melder min interesse som styremedlem. Har de siste månedene sittet som vara medlem i Lørenskog hageby 1. Har tidligere vært både varamedlem og styremedlem der jeg bodde tidligere.
- Diea Koshish  
Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben.

**Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?**  
Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

**Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?**

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle.

**Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:**

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

**Arbeidserfaring som kan være relevant:**

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

**Kompetanse som kan være nyttig for styret:**

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

**Tilgjengelighet**

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

**Annet – Personlige egenskaper**

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommen, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

• **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

• **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

• **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mamma permisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

**Følgende stiller til valg som varamedlem:**

- **Diea Koshish**

Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben. **Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?**

Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?

Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.

Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle. Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:

Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:

Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

- o Økonomi- og budsjettforståelse
- o God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- o Serviceinnstilt og løsningsorientert
- o Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet

Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper

Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.

Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- **Inge Karlsen**

Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

- **Lene Sophie Lerdahl**

- **Maryam Hussain**

Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!

Liker at lover og regler blir fulgt.

Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

- **Sonika Kaur**

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:

Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef



krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.

Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.

Relevant erfaring:

Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:

Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagnar alle.

Tilgjengelighet:

Jeg er for tiden i mamma permisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.

Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.

Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- **Thomas Narmo**

Om meg:

31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.

Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

## Vedlegg

1. CV- Kai Kristoffersen 2025-Allebo (1).pdf
2. ALLEBO tilbud Kai Kristoffersen.pdf
3. Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf
4. TILBUD - Thomas Myran.pdf
5. Presentasjon - Thomas Myran.pdf
6. Veiledende tilbud og honorar 2024/2025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf

---

Sak 7

## Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## **Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas

## **Vedlegg**

8. Husordensregler-BRL1-LH.pdf

---

# Styrets årsrapport

## Styrets medlemmer (april 2024 - april 2025)

Etter årsmøtet i april 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

- **Styreleder:** Ari Marofi
- **Styremedlemmer:** Mehdi Sharifi, Celine Garas Hansen, Haider Ali Christi og Omid Mirmotahari

I løpet av 2024 har det vært enkelte endringer i styresammensetningen. Mehdi Sharifi trådte ut av styret september 2024. I november 2024 ble Stine Jenssen valgt inn som nytt styremedlem, og Bjørn Magnus Knudsen som varamedlem. I tillegg hadde styret utfordringer med å få kontakt med det andre valgte varamedlemmet Muhammad Amir Saeed. Han trådte derfor inn i februar 2025.

Ari Marofi måtte gå av etter ekstraordinær generalforsamling 27.februar 2025 der det ble stilt krav om mistillit. Stine Jenssen trådte deretter inn som styreleder og har sittet som styreleder i perioden 27.februar 2025 frem til årsmøtet 2025.

Haider Ali Christi valgte å trekke seg 8.mars 2025 og Muhammad Amir Saeed trakk seg 18.mars 2025.

## Arbeidsområder og tiltak i 2024 og 2025:

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med å ivareta borettslagets interesser. Det har blitt avholdt månedlige styremøter, noen ganger flere ganger i måneden når det har vært mye. Det er blitt gjennomført en rekke møter med blant annet OBOS, Fredensborg, Lørenskog kommune, Betonmast, Securitas, Politiet, samt de andre borettslagene i områdene.

Arbeidsmengden har til tider vært høy, og flere saker har krevd betydelig innsats utover vanlig møtetid – inkludert kveldsmøter og ekstraarbeid i ukedagene og helger.

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært rettet mot å håndtere vedvarende problemer knyttet til:

- Hærverk på eiendommen, både utvendig og innvendig
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler
- Rydde og kaste søppel på eiendommen
- Økonomi
- Kontroll etter vasking av fellearealer
- Følge opp ulovlig parkering i garasjen og på gårdsplassen
- Ulovlig utløsning av brannalarmer og KAC (nødåpner) utenfor nødsituasjoner
- Ulovlig utleie
- Utfordringer rundt søppelsjakt, åpne tette nedkast, møter med kommunen om dette samt kontakt med logiwaste.
- Videokamera - Avtale med Enter Security
- Solskjerming - innhenting av tilbud og befaringer
- Få på plass nytt renholdsbyrå
- Maling av fellesarealet utført av utbygger
- 1-års befaring med utbygger
- Kontroll av fellesarealer og overholding av ordensregler - jevnlig inspeksjonsrunder
- Følge opp telefoner og meldinger fra beboere om enkeltsaker

- Planlegge og gjennomføring av ordinært og ekstraordinært årsmøte
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, sms og e-post
- Skape og opprettholde samarbeid med styrene i Lørenskog Hageby og nabo borettslagene
- Følge opp reklamasjonssaker. Kontakt og befaringer med både utbygger og diverse leverandører angående dette
- Reklamasjonssaker som omfatter: trapper, gulv i bod området, nødlis, belysning i bod området, utelys, dører, for høye terskler fra garasje til bygg, fukt ibod-området, lekkasje i taket i fellesgangen

Styret har i løpet av året jobbet med å få på plass et nytt og velfungerende kamerasystem for å bedre sikkerheten og forebygge uønsket aktivitet. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for å utbedre og fikse skader som følge av hærverk og reklamasjonssaker.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp beboere og sende ut varsler i tilfeller hvor reglene er blitt brutt. I løpet av året har det vært merkbar forbedring knyttet til både forsøpling, brannalarmutløsning og skadeverk.

Som en del av arbeidet for å styrke bomiljøet og det sosiale samholdet blant beboerne, arrangerte styret et julebord i desember 2024. Tiltaket ble godt mottatt og opplevdes som en positiv og samlende aktivitet.

### Interne utfordringer i styret i 2024

Dessverre har deler av styrearbeidet i 2024 blitt påvirket av en vedvarende intern konflikt. Dette har ført til forsinkelser og redusert fremdrift i enkelte saker. Konflikten kulminerte til et ekstraordinært møte der det ble reist mistillit mot daværende styreleder Ari Marofi, heretter omtalt som tidligere styreleder.

Styret forsøkte i forkant flere omganger å løse konflikten internt og med bistand fra Obos, men så seg til slutt nødt til å ta saken videre for å sikre borettslagets interesser og grunnet den vedvarende belastningen situasjonen førte til for styrets arbeid og samarbeidsklima.

Bakgrunnen for konflikten var blant annet: Tidligere styreleder har gjentatte ganger unnlatt å følge vedtak i styret og tatt egne beslutninger uten forankring. Han har også utøvet svært manglende økonomisk forståelse og oppfølging av kostnader (som har belastet borettslaget betydelige kostnader). I tillegg har han også foretatt utbetaling til sitt eget firma uten styrevedtak. Eksterne aktører har meldt om trakasserende oppførsel, og han har sagt opp avtaler uten styrevedtak. Flere leverandører ønsker ikke lenger kontakt med ham grunnet respektløs opptreden. Det har også vært gjentatt aggressiv og upassende oppførsel mot øvrige styremedlemmer.

### Veien videre etter ekstraordinært årsmøte i 2025

Den påfølgende perioden, mars-april 2025, har vært vesentlig bedre samarbeid og høyere produktivitet i styret. Arbeidsklimaet har vært betydelig forbedret, og dette har gitt gode resultater.

Noen av tiltakene styret har gjennomført etter det ekstraordinære årsmøtet i februar 2025 inkluderer:

- **Økonomisk opprydning:** Etter at styret fikk tilgang til fakturasystemet, ble det avdekket en rekke ubehandlede fakturaer – enkelte datert helt tilbake til juli 2024 – samt flere inkassosaker. Disse er nå håndtert, og borettslaget har igjen kontroll over betalingsflyten.
- **Avdekking av feilfakturerings:** Styret reagerte på uvanlig høye fakturaer fra Lørenskog kommune, noe som førte til en gjennomgang av fakturahistorikk tilbake til 2023. Her ble det oppdaget betydelige feil og avvik. Gjennom grundig og arbeidskrevende gjennomgang er det avdekket at borettslaget er blitt feilfakturerert for over kr 750 000. Det er satt inn en betydelig innsats for å få dette tilbakeført, det er en pågående prosess.
- Gjennomført en fullverdig HMS-rutine og avdekket avvik som er blitt rapportert.
- Forenklet nøkkelbestilling i Vibbo da vi ser et stort behov for dette.

- Fulgt opp **Techem** med å aktivere målere slik at alle andelhavere får riktig og rettferdig kostnader tilknyttet forbruk.
- Det har vært mye arbeid med å kartlegge og jobbe frem en løsning for å dele **brannsløyfen**. Siste nytt og status deles på årsmøtet.
- Styret oppdaget at det ikke har vært skiftet filter på ventilasjonsanlegget og at det manglet service-avtale. Dette er håndtert og ventilasjonsanlegget er i god drift.
- **Redusert lånerente:** Vi har forhandlet frem en ny avtale med OBOS-banken og fått deres best tilgjengelige rente. Fra 6. mars 2025 er renten satt ned til 5,35 %. Dette gir borettslaget en årlig besparelse på 268.877 kr i rentekostnader. En viktig seier som kan bidra til lavere felleskostnader fremover.
- Organisering og tilrettelegging for rengjøring av bodområdet og garasje.
- Forbedret brannsikkerhet på takterassen etter en rekke branner i nærområdet. Det er montert brannslukkere ved begge utgangsdørene til taktarassen. I tillegg er det montert "Røyking forbudt"-skilt.
- **Allmøte med beboere:** Det nye styret gjennomførte et allmøte for å fremme åpenhet, tillit og fellesskap. Det var stor oppslutning, god stemning og mange hyggelige samtaler. Samlingen ble opplevd som en suksess og vil etter planen gjentas. Et lite, men hyggelig høydepunkt: nesten alle kakene forsvant – noe vi tolker som et godt tegn!

#### Videre utfordringer etter ekstraordinært årsmøte

Styrearbeidet har blitt betydelig bedre internt etter det ekstraordinære årsmøtet, men utfordringene har dessverre vært vedvarende utenfor styret. Tidligere styreleder mobiliserte i forkant av årsmøtet en gruppe andelshavere basert på uriktige påstander. Denne bevisste villedningen førte til at det ekstraordinære årsmøtet utviklet seg til en ubehagelig opplevelse for flere tilstedeværende.

I etterkant fremmet samme gruppe et mistillitsforslag mot sittende styre med påstand om 17 underskrifter, hvorav kun 4 kunne bekreftes. Til tross for gjentatte forespørsler fikk styret ikke konkrete begrunnelser for de fremsatte anklagene.

Det sittende styret har blitt utsatt for systematisk trakassering fra tidligere styreleder på Vibbo-plattformen, som har skapt et betydelig utfordrende arbeidsmiljø. Spesielt alvorlig er gjentatte publiseringer av personsensitiv informasjon i strid med plattformens retningslinjer. Vedkommende har også kontaktet leverandører og samarbeidspartnere etter mistillitsmøtet, med negative konsekvenser for både styret og eksterne relasjoner.

Til tross for målrettet arbeid med vedlikehold, sikkerhet og bomiljøforbedringer, har motstand fra enkelte andelshavere gjort arbeidet svært krevende. Den vedvarende trakasseringen utgjør en betydelig psykisk belastning for styremedlemmene, særlig i møte med ubegrunnede anklager.

Av hensyn til egen helse og arbeidsmiljø har styret besluttet å fratre sine verv, i håp om at et nytt styre kan arbeide under mer konstruktive forhold. Vi takker beboere og andelshavere for forståelse og engasjement det siste året, og håper på et mer stabilt og produktivt styreår fremover.

Vi setter stor pris på tilliten vi har fått og alle bekjentskapene vi har fått gjennom styrearbeidet. Det har vært en lærerik opplevelse – både på godt og vondt. På tross av utfordringer og uenigheter, tar vi med oss mange gode minner. Vi har fått muligheten til å utvikle både vennskap, kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre. Takk for samarbeidet og for muligheten til å være en del av fellesskapet i borettslaget.

#### Kommentar til årsregnskapet

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

budsjett for 2025. Merk at denne ble utarbeidet først i oktober 2024 og hensyntar ikke de siste funnene det nye styret har gjort i april 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

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

### **Lån**

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024**

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

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

### **Avvik**

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at det i budsjettet er tatt med akonto fjernvarme. I årets regnskap er dette ført i balansen.

Driftskostnadene:

Energi og fyring er lavere enn budsjettet og skyldes at fjernvarmekostnadene er lagt i balansen.

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes innstallering av kameraovervåkning.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 850 690.

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 2. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>                   |             |                  |                  |
|--------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|                                            | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |             | <b>1 396 908</b> | <b>-15 197</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |             |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |             | 4 691 751        | 831 016          |
| Tilført bygg                               |             |                  | -296 370 189     |
| Tillegg for nye langsiktige lån            |             |                  | 273 783 300      |
| Investering i aksjer/andeler               |             |                  | -30 000          |
| Mellomværende L.H. Utvikling AS            |             |                  | 21 405           |
| Tilleggsinnb. borettsinnskudd              |             |                  | 22 916 789       |
| Utsatt skattefordel                        |             |                  | 252 884          |
| Tilført EK                                 |             |                  | 6 900            |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 15          | 12 240           | 0                |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 15          | -367 210         | 0                |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 18          | -2 883 000       | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |             | <b>1 453 782</b> | <b>1 412 105</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |             | <b>2 850 690</b> | <b>1 396 908</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |             |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |             | 4 000 625        | 3 394 880        |
| Kortsiktig gjeld                           |             | -1 149 935       | -1 997 973       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |             | <b>2 850 690</b> | <b>1 396 907</b> |

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Kapitalkostnader                   |      | 14 755 261         | 6 038 998         | 13 680 000         | 14 765 000         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 177 344          | 5 337 307         | 5 155 000          | 4 200 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 936 592            | 889               | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>19 869 197</b>  | <b>11 377 194</b> | <b>18 835 000</b>  | <b>18 965 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                   |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -21 150            | -14 100           | -22 000            | -22 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -150 000           | -100 000          | -150 000           | -150 000           |
| Avskrivninger                      | 15   | -12 240            | 0                 | 0                  | -12 240            |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -14 175            | -10 500           | -12 000            | -15 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -154 685           | -97 934           | -156 000           | -164 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -133 208           | -72 114           | -20 000            | -50 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -311 158           | -320 320          | -400 000           | -300 000           |
| Forsikringer                       |      | -144 898           | -160 347          | -353 000           | -200 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 306 726         | -654 934          | -1 463 000         | -1 100 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -243 605           | -114 643          | -1 278 000         | -250 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -405 444           | -236 509          | -405 444           | -422 000           |
| Andre driftskostnader              | 11   | -462 570           | -127 460          | -366 000           | -450 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-3 359 859</b>  | <b>-1 908 861</b> | <b>-4 625 444</b>  | <b>-3 135 240</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>16 509 338</b>  | <b>9 468 333</b>  | <b>14 209 556</b>  | <b>15 829 760</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 2 883 000          |                   |                    |                    |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>19 392 338</b>  |                   |                    |                    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                   |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 63 455             | 12 745            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -14 764 042        | -8 650 062        | -13 678 000        | -14 765 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-14 700 587</b> | <b>-8 637 317</b> | <b>-13 678 000</b> | <b>-14 765 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>4 691 751</b>   | <b>831 016</b>    | <b>531 556</b>     | <b>1 064 760</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                   |                    |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 4 691 751          | 831 016           |                    |                    |

**LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**  
**ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2024               | 2023               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Bygninger                        | 14   | 296 370 189        | 296 370 189        |
| Tomt                             |      | 94 748 811         | 94 748 811         |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 354 969            | 0                  |
| Aksjer og andeler                | 16   | 30 000             | 30 000             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>391 503 969</b> | <b>391 149 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                  |      | 154 233            | 0                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 147 826            | 140 301            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 17   | 816 570            | 310 307            |
| Energiavregning                  | 18   | 15 998             | 0                  |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 1 307 733          | 1 439 111          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 0                  | 1 250              |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 1 558 266          | 1 503 912          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>4 000 625</b>   | <b>3 394 880</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>395 504 594</b> | <b>394 543 880</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 113 * 5 000 |      | 565 000            | 565 000            |
| Opptjent egenkapital             | 19   | 5 523 659          | 831 908            |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>6 088 659</b>   | <b>1 396 908</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 20   | 270 900 300        | 273 783 300        |
| Borettsinnskudd                  | 21   | 117 335 700        | 117 335 700        |
| Annen langsiktig gjeld           | 22   | 30 000             | 30 000             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>388 266 000</b> | <b>391 149 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |      | 1 069 257          | 430 280            |
| Skyldige offentlige avgifter     |      | 0                  | 1 955              |
| Påløpte renter                   |      | 80 678             | 1 272 155          |
| Energiavregning                  |      | 0                  | 293 582            |

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>1 149 935</b> | <b>1 997 973</b> |
|-----------------------------|------------------|------------------|

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>395 504 594</b> | <b>394 543 880</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|

|               |    |             |             |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 391 119 000 | 391 119 000 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0           |

Lørenskog, 29.04.2025  
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Stine Jenssen                      Haider Ali Chishti      Celine Hansen

Omid Mirmotahari

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

## **NOTE: 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Felleskostnader            | 3 771 900  |
| Kabel-TV                   | 405 444    |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 14 721 784 |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 33 477           |
| Overført til kapitalkostnader        | -14 755 261      |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 177 344</b> |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Innkrevd for garasje                | 129 900        |
| Viderefakrureringer                 | 50 854         |
| Viderefakrurerte kommunale avgifter | 755 838        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>          | <b>936 592</b> |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -21 150        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 150</b> |

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

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

Det er utbetalt kr 4 375 for renhold til A&N Renhold AS, eid av daværende styreleder.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 175.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -89 911         |
| OPAK AS                                        | -13 576         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 721         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-133 208</b> |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -56 370         |
| Drift/vedlikehold elektro       | -51 410         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg    | -107 148        |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -96 229         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-311 158</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -452 974          |
| Renovasjonsavgift             | -297 324          |
| Kommunale avgifter            | -556 428          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 306 726</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -243 436        |
| Fjernvarme                 | -168            |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-243 605</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -15 000         |
| Vaktmestertjenester              | -127 713        |
| Vakthold                         | -79 781         |
| Renhold ved firmaer              | -145 777        |
| Snørydding                       | -22 315         |
| Andre fremmede tjenester         | -63 641         |
| Trykksaker                       | -5              |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -3 270          |
| Andre kontorkostnader            | -305            |
| Porto                            | -190            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 976          |
| Velferds kostnader               | -1 597          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-462 570</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 101         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 54 354        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>63 455</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -14 755 261        |
| Renter på leverandørgjeld          | -8 781             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-14 764 042</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2023 | 296 370 189        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>296 370 189</b> |

Gnr.100/bnr.816 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraovervåkning

Avskrives lineært over 10 år

Tilgang 2024

367 210

Avskrevet i år

-12 240

354 969

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**354 969**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-12 240**

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto

60 732

Periodisering

755 838

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**816 570**

**NOTE: 18**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 619 177

**SUM INNETEKTER**

**-1 619 177**

**KOSTNADER**

Fjernvarme

1 635 175

**SUM KOSTNADER**

**1 635 175**

**SUM ENERGIAVREGNING**

**15 998**

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

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

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital            | 2 640 659        |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 0                |
| Egenkapital fra IN 2024         | 2 883 000        |
| Reduksjon EK fra IN             | 0                |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>5 523 659</b> |

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

|                                      |           |                     |
|--------------------------------------|-----------|---------------------|
|                                      | -373 783  |                     |
| Opprinnelig 2023                     | 300       |                     |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0         |                     |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0         |                     |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 0         |                     |
| Nedbetalt i år, IN                   | 2 883 000 |                     |
|                                      |           | -270 900 300        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   |           | <b>-270 900 300</b> |

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr          | OBOS<br>Boligkreditt AS<br>Potensiell endring i felleskostnader<br>fra 01/06-2033 | Første avdrag er<br><b>30/06-2033</b> |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 21                    |                                                                                   | 1 200                                 |
| 5, 6, 8, 9            |                                                                                   | 1 950                                 |
| 16, 17, 19, 20        |                                                                                   | 2 000                                 |
| 28, 29                |                                                                                   | 2 050                                 |
| 2, 12, 13, 22, 24, 25 |                                                                                   | 2 100                                 |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 31, 32, 34, 36, 37, 40 | 2 100 |
| 41, 43, 44, 46, 67, 69 | 2 100 |
| 72                     | 2 100 |
| 48, 49, 52, 53, 55, 56 | 2 150 |
| 58, 61, 62, 64         | 2 150 |
| 79, 84                 | 2 200 |
| 73, 75, 86, 91         | 2 250 |
| 10                     | 2 300 |
| 33, 45, 57, 80         | 2 350 |
| 63, 87                 | 2 400 |
| 7                      | 2 500 |
| 1                      | 2 550 |
| 66, 68, 71, 78         | 2 650 |
| 18                     | 2 700 |
| 3, 4, 11               | 2 750 |
| 23, 35, 47, 74, 85     | 2 800 |
| 59, 65                 | 2 850 |
| 30, 82, 92             | 2 900 |
| 14, 15, 70             | 2 950 |
| 89, 93, 100            | 3 050 |
| 27, 76, 98, 105        | 3 100 |
| 26                     | 3 150 |
| 81, 112                | 3 200 |
| 83                     | 3 250 |
| 38, 42                 | 3 300 |
| 88, 90                 | 3 350 |
| 107                    | 3 400 |
| 50, 54                 | 3 450 |
| 39, 94, 96, 99         | 3 500 |
| 60, 103, 106           | 3 600 |
| 108, 110, 113          | 3 650 |
| 51                     | 3 700 |
| 101                    | 3 750 |
| 95                     | 3 900 |
| 97                     | 4 050 |
| 102                    | 4 100 |
| 109                    | 4 200 |
| 104                    | 4 250 |
| 111                    | 4 350 |

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Opprinnelig i 2023 | -117 335 700 |
|--------------------|--------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-117 335 700</b> |
|----------------------------|---------------------|

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS | -30 000 |
|--------------------------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-30 000</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE: 23**  
**PANTSTILLELSE**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 117 335 700        |
| Pantelån                   | 270 900 300        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 2 883 000          |
| <b>TOTALT</b>              | <b>391 119 000</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 296 370 189        |
| Tomt          | 94 748 811         |
| <b>TOTALT</b> | <b>391 119 000</b> |

Kai Kristoffersen  
Fødselsdato: 8. mars 1961

Sammendrag Jeg har lang erfaring som finansrådgiver og leder. . Jeg liker å jobbe med mennesker og faglige utfordringer.

## Utdanning

August 2009 - Juli 2011

Folkeuniversitetet  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Autorisert finansiell rådgiver

September 1982 - Juli 1985

Universitat Mannheim  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Grundstudium BA

Juli 1980 - Juni 1981

Sjøkrigsskolen  
Høyere utdanning, 1–4 år  
Operativ Linje Kystartilleriet

August 1977 - Juni 1980

Persbråten VGS  
Videregående  
Realartium

August 1986 - August 1994

BI Oslo  
Økonomi  
Forskjellige kurs innen økonomi, finans, logistikk, regnskap, skatt

## Arbeidsforhold

August 1985 -  
Mars 2021

Kredittalliansen as | Osloområdet  
Senior Finansrådgiver  
Firmaet har hatt flere navn, men det er en kontinuitet siden 1985

Mai 2021- februar 2025

Motty AS | Fredrikstad

Salgsleder bank

Faglig ledelse, salgsledelse samt eget salg

Annen erfaring

Januar 2021 (Nåværende)

Meddommer Oslo Tingrett

Mars 2017- Nåværende

Styremedlem og styreleder Boligsameiet Søndrevegen 4A-G

Språk

Engelsk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Tysk

Skriftlig: Veldig godt

Muntlig: Veldig godt

Norsk

Skriftlig: Førstespråk (morsmål)

Muntlig: Førstespråk (morsmål)

Kompetanse:

Finansielle produkter

Bank- og finansielle tjenester

# Tilbud fra Kai Kristoffersen

## Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 8-10) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrerommet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

## Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den daglige kommunikasjonen med beboere og leietakere ivaretas primært av de øvrige styremedlemmene som fungerer som lokale kontaktpunkter for muntlige henvendelser.

## Godtgjørelse

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget Lørenskog Hageby, 113 boliger et styrehonorar på kr 135.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time eks mva til styreleder

## **Funksjonsperiode**

Styreleder velges for 1- ett år av gangen.



Lørenskog Hageby Brl 1

## TILBUD TIL LØRENSKOG HAGEBY BRL 1 – EKSTERN STYRELEDER

### 1. Tilbud

Etter å ha vurdert tilbudsforespørselen, har jeg komme til at det i dette tilfellet er best for begge parter å gi et tilbud basert på betaling pr. medgått time. Borettslaget har ikke tidligere hatt ekstern styreleder, og det er et nytt styre, hvilket gjør at det er vanskelig å si hvordan styreledervervet i praksis vil fungere. Jeg har også en nokså unik erfaring med Lørenskog Hageby, beboermassen der og organiseringen av sameieforholdene m.v. (se punkt 3), og er derfor også oppmerksom på de utfordringene som kan oppstå.

Basert på dette vil jeg tilby et rent timebetalt oppdrag:

- a) Kr 2 750 + mva. pr. time for arbeid direkte knyttet til styrelederrollen (i tråd med deres anbudsbeskrivelse, dog slik at særlig arbeid under det andre kulepunktet vil kunne lede over til bokstav b nedenfor)
- b) Kr 3 800 + mva. pr. time for arbeid ut over dette

Jeg utfører i utgangspunktet alt arbeid for dere personlig. Se punkt 2 nedenfor om meg og min bakgrunn.

Dersom det er behov for bistand fra advokatassistent, vil det bli fakturert med kr 1 200 + mva. pr. time, som kommer i tillegg til ovenstående beløp. (Om det viser seg hensiktsmessig å legge noe arbeid til advokatassistent fremfor at det utføres av meg personlig, vil det bli gjort slik at kostnadene for borettslaget holdes så lave som mulig.)

Arbeidet faktureres i tråd med advokatfirmaets normale betingelser normalt månedlig med 14 dagers betalingsfrist.



## 2. Om meg

Min bakgrunn er at jeg er cand.jur. 2001, advokat 2003, Ph.D. 2014, og professor i rettsvitenskap fra 2017.

Foruten mitt virke som advokat, er jeg professor i rettsvitenskap på Handelshøyskolen BI, hvor jeg blant annet underviser Norges eiendomsmeglere om borettslagsloven (og den tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven). Jeg er den eneste i Norge som jobber med borettslagslovgivningen på et akademisk nivå.

Jeg har skrevet en rekke fagbøker og -artikler om borettslagsloven, er medlem i fagutvalget som står ansvarlig for opplæringen av norske advokater om boliglovgivningen, er fagredaktør for SNL (Store Norske Leksikon) med ansvar for bolig- og eiendomsrett, var fagsekretær for det siste regjeringsoppnevnte lovutvalget som reviderte borettslagsloven, var medlem i det regjeringsoppnevnte lovutvalget som skrev utkastet til den nye eierseksjonsloven, ble engasjert som spesialkonsulent i Kommunaldepartementet for å bistå dem i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov mv.

Jeg har, og har hatt, en rekke borettslag og eierseksjonssameier som klienter i min advokatpraksis, og har stort sett bistått disse med alle aspekter knyttet til driften av lagene, med et betydelig antall rettstvister mv. Jeg har også sittet i en lang rekke styre i borettslag og eierseksjonssameier, og blir regelmessig engasjert for å påta meg slike oppdrag. Det er imidlertid bare et begrenset antall slike oppdrag jeg påtar meg løpende, for å kunne ha den nødvendige oppmerksomheten om hvert enkelt borettslag/eierseksjonssameie.

Til sammen gir ovennevnte meg en helt særlig kompetanse om borettslag som jeg vil kunne utnytte til fordel for Lørenskog Hageby Brl 1.

## 3. Min erfaring med Lørenskog Hageby

Grunnet andre klientforhold, har jeg en nokså unik innsikt i forholdene rundt Lørenskog Hageby. Jeg kjenner til historikken til borettslagene, forholdene til og dialogen med utbyggeren, de tekniske/praktiske løsningene som er valgt i borettslaget, den juridiske organiseringen rundt parkeringskjelleren, beboermassen mv.

Dette medfører at jeg uten videre har en betydelig erfaring om borettslaget med meg inn i en styrelederrolle – en erfaring formodentlig ingen andre vil besitte. Denne erfaringen vil da også medføre at jeg vil kunne håndtere problemstillinger som oppstår raskere og mer effektivt – også kostnadseffektivt til fordel for borettslaget – enn andre.

## 4. Funksjonsperiode

I anbudsforspørselen ber dere opplyst hvilken funksjonsperiode jeg ser for meg.



Jeg ser for meg en funksjonsperiode i tråd med borettslagets vedtekter på to år.

I funksjonsperioden vil det (i motsetning til normal praksis) ikke bli foretatt prisjusteringer av ovennevnte pristilbud, som dermed ligger fast for hele perioden. Unntak fra dette bare hvis det oppstår ekstraordinære omstendigheter.

Med vennlig hilsen  
Law.no Advokatfirma AS

**Harald Benestad Anderssen**  
Partner | Advokat Ph.D MNA



# TILBUD FRA THOMAS MYRAN

## STYRELEDERPOSISJON I LØRENSKOG HAGEBY BRL 1

### Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 4-6, men flere om nødvendig) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i “styrevernet”.
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

### Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den primære kommunikasjonskanalen fra beboerne er Vibbo/styrets epost, som håndteres hovedsakelig av styrets leder med delegering ihht. styreinstruks.

## Godtgjørelse og funksjonsperiode

Det ønskes hovedsakelig to års periode, men dette overlates til generalforsamlingen.

Styreleder honoreres for 12 måneders periode. Ved kortere eller lengre periode(-r) avregnes honoraret forholdsmessig, likevel slik at ved kortere periode enn 6 måneder så honoreres med honorar pr. mnd lik  $(\text{årsbeløp}/12) + 50\%$ .

Honorar for år 1 er kroner 250.000,-

Honorar for år 2 er kroner 220.000,-

Kjøring dekkes etter statens satser for dette.

Honoraret dekker oppgavene nevnt over, foruten ev. ekstraordinær generalforsamling.

Oppdrag utover dette faktureres som konsulenthonorar utover oppdraget som styreleder og da med 1450/time.

# Presentasjon

## **Erfaring som styreleder**

Jeg har over ti års erfaring som styreleder for borettslag og sameier av alle størrelser - fra 12 til 200 - 300 enheter.

Det som er viktig for meg, er å bygge styrearbeidet til å være en styrke for borettslaget eller sameiet, slik at det er bærekraftig og trygt i mange år fremover.

Dette innebærer strukturering av styrearbeidet, god kommunikasjon med beboerne, trygg dokumenthåndtering og forvaltning av bygningsmassen til det beste for alle.

Jeg har jobbet mye med større og mindre renoveringsprosjekter (planlegging, kontrakter osv.), mangelsoppfølging og rettslige prosesser.

Jeg har en rekke gode samarbeidspartnere innenfor alt fra elektro, bygg og VVS, til juridisk og annen konsulentbistand som man ofte trenger.

Med vennlig hilsen,

**Thomas Myran**

Profesjonell styreleder

## **Annen erfaring**

Etter over 20 år som advokat, har jeg bred erfaring innen fast eiendom, byggesaker, kontrakter, jus og reklamasjonssaker og er spesialist innenfor alle former for forsikring.

Jeg har ledererfaring fra verdi- og prestasjonsbasert ledelse, hvor jeg kan dokumentere fremragende resultater.

## **Annet**

Det er viktig for meg at styret i borettslaget eller sameiet har interesse for å utvikle styrearbeidet til det beste for alle - herunder god økonomisk planlegging, forvaltning av den verdien som ligger i laget. Men også det å ta de mindre populære beslutningene.

Og husk: Styret skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboerne!



**TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG**

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på **å formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen  
**Styre og Ledelse AS**

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder

## 1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

## 2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

## 3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

## 4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



## 5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

## 6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

### 6.1 Honorar styreleder/medlem

**Honoraret er en forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

| Antall boliger | Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.   |
|----------------|-------------------------------------------------|
| 5-15           | Kr 33 900,- pr år (totalt)                      |
| 16-22          | Kr 44 500,- pr år (totalt)                      |
| 23-59          | Kr 2 000,- pr. enhet pr. år                     |
| 60-99          | Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet        |
| 100-174        | Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet     |
| > 175          | Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet |

\* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr \* 12 mnd. \* 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr \* 12 mnd \* 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

## 6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

| Antall boliger | Formidlingshonorar |
|----------------|--------------------|
| 5-15           | Kr 14 250          |
| 16-35          | Kr 16 500          |
| 36-99          | Kr 19 500          |
| 100-174        | Kr 21 750          |
| > 175          | Kr 23 850          |

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

## 7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.



---

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder  
Styre og Ledelse AS

# Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

## 1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

## 2. HENSYN

- 2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvn, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.

### **3. ORDEN I FELLESOMRÅDER**

- 3.1. Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2. Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Dette er kun tillatt på anviste steder.
- 3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
- 3.12. Kostnader for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
- 3.13. Kamerasystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

### **4. KJØRING OG PARKERING**

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

### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

- 5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum

- 5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
- 5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
- 5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  - 5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  - 5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
- 5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
- 5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

## **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

- 6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
- 6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

## **7. SKADER**

- 7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

- 7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

## **8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER**

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

## **9. DYREHOLD**

- 9.1. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskriking av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

## **10. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

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

## **11. BALKONGVETT**

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

## **12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1**

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

### **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Gjentatte og/eller grove/sjenerende overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

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

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

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland er valgt.

☐ For

☐ Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

☐ For

☐ Mot

## **Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

### **Styreleder (kun 1 skal velges)**

- ☐ Harald Benestad Anderssen
- ☐ Kai Kristoffersen
- ☐ Thomas Myran

### **Styremedlem (kun 4 skal velges)**

- ☐ Bjørn Knudsen
- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

### **Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Lene Sophie Lerdahl
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

## **Sak 7 Husordensregler**

### **Husordensreglene vedtas**

- ☐ For
- ☐ Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

# Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

## 1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 1 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

## 2. HENSYN

Støyende arbeid må opphøre etter kl 21:00 på hverdager og etter kl 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.

Vanlig nattero skal finne sted etter kl. 23:00.

## 3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere er enige, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av på sykkelparkeringen.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.

#### **4. KJØRING OG PARKERING**

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.

Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

#### **5. AVFALLSHÅNDTERING**

Sameiet vårt er koblet opp med Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere blir automatisk tømt nedenfra ved hjelp av vakuum. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for. Posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakta for egen kraft. Større esker, glass og aluminium må kastes på gjenvinningsstasjon.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegget går tett, eller er fullt, skal IKKE søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning.

#### **6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER**

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

#### **7. GRILLING**

Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.

## **8. SKADER**

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

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

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

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

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

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

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

## **9. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER**

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

## **10. DYREHOLD**



Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Huns skal alltid føres i bånd på sameiets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på sameiets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

#### **11. BRUK AV GARASJEANLEGGET**

Garasjeporten skal holdes stengt.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

#### **12. EIERSKIFTE OG UMLEIE**

Andelseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.

#### **13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

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

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

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig.

#### **14. BALKONGVETT**

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøøl/frys osv. Vasking av disse områdene skal foregå uten unødige bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2291

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

# Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

## Dato for årsmøtet:

27. februar 2025 kl. 18:00, Fellesrommet.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler.

Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufint mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp **uten styrevedtak.** Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufint mot nåværende renholdsfirma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.

Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS

- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

- Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.
- Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropsteget. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

#### Forslag til vedtak

Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder/styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder/styremedlemmer:

- Velges på generalforsamlingen.
-

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25

Selskapsnummer: 2291 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG

## 1

Organisasjonsnummer: 928261727

Møtet ble avholdt 27. februar kl. 18:00, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen. Protokollvitne: Mette Line Flatland og Diea Abdulrahman

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler. Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufinnt mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp **uten** styrevedtak. Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufinnt mot nåværende renholds firma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.

Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS
- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

- Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.
- Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropstejn. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

#### Forslag til vedtak:

Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

✓ Vedtatt.

## 6. Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

#### Styreleder/styremedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Stine Jenssen

Følgende stilte til valg:

Stine Jenssen

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540350578

## Dokument

**Protokoll - 2291 Lørenskog Hageby Borettslag 1**  
Hoveddokument  
3 sider  
*Initiert på 2025-02-27 21:36:06 CET (+0100) av Ida Evjen (IE1)*  
*Ferdigstilt den 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Ida Evjen (IE1)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585

## Underskriverne

**Mette Line Flatland (MLF)**  
mlflatland@gmail.com

*Signert 2025-02-27 22:39:56 CET (+0100)*

**Diea Koshish Abdulrahman (DKA)**  
diea.koshish@hotmail.com

*Signert 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)*

**Ida Evjen (IE2)**  
ida.evjen@obos.no

*Signert 2025-02-27 21:36:26 CET (+0100)*

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



# VEDTEKTER

for

## LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

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

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Formål

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

#### 1-3 Hva sameiet omfatter

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

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

Eiendommen er seksjonert og består av:

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

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

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

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

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

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

..

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

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

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

### **3-4 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

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

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

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

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

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

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

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

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

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

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

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

### **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

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

## **7. Styret og dets vedtak**

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

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

Årsmøtet skal velge en styreleder

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

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

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

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

#### **7-5 Inhabilitet**

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

#### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **9-1 Forretningsfører**

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

### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **9-3 Forsikring**

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

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

## **10 Diverse opplysninger**

### **10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer**



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

## **10-2 Endringer i vedtektene**

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

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

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

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

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

## **10-4 Generelle plikter**

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

## **10-5 Overgangsregler**

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

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

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

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

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

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

## **Vedtekter**

**for**

**Lørenskog Hageby Borettslag 1 Org. nr. 928 261 727**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.09.2021. Endret 03.05.2024.**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

#### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger på eiendommen gnr. 100 bnr. 816 i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive felles takterrasse) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Kameraovervåking**

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht.



målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

## **7-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **7-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **8-1 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.

### **8-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **8-3 Fravikelse**

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

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

## **9-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **9-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **9-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **10. Generalforsamlingen**

## **10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

## **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

## **10-4 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

## **10-5 Møterett**

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

## **10-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **10-7 Stemmerett og fullmakt**

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

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

## **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer**

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

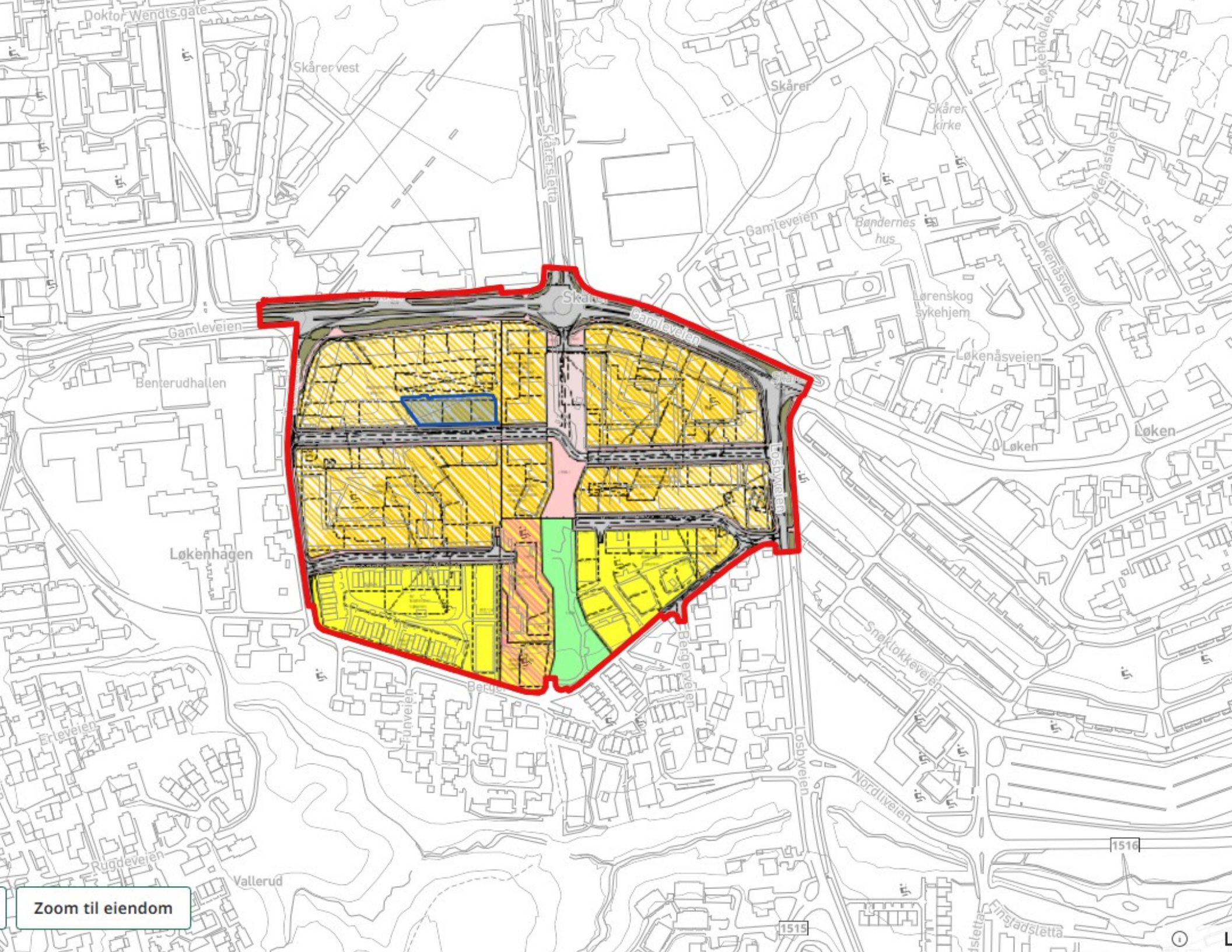
Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

## **12-4 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg**

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





Zoom til eiendom

SKÅRER SYD

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

**§ 1**

**Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.08.2013, sist revidert 24.03.2014.

**§ 2**

**Formål**

Området reguleres til:

Område for bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt C2, D2)
- Bolig/barnehage (felt D1a, D1b)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt B1, B2 B3, B4)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt A, C1)

Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei (kjørevei 1 - 8)
- Fortau
- gatetun
- annen veigrunn - grøntareal
- annen veigrunn (midtrabatt)
- torg (torg 1, torg 2 og torg 3)
- busslomme
- kjørevei/torg

Område for grøntstruktur

- park

Kombinerte formål for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og infrastruktur

- bolig/avfallssug (felt BA)

**§ 3 Fellesbestemmelser**

**3.1 Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med rammesøknad skal det godkjennes designmanual for hvert felt hvor det redegjøres for hvordan formingsveileder sikres ivaretatt.

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av ansvarlig myndighet.



Sammen med første rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen. I den grad kommunen finner det nødvendig, skal det også utarbeides mer detaljert plan for hvert byggetrinn. Anleggstrafikk skal som hovedprinsipp adskilles fra beboertrafikk og det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

### **3.2 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Det skal skapes variasjon i fasadeliv og i høyder og det tillates etablert tårnmotiver innenfor de høyder som angitt på plankart. Plasseringen av kotehøyder er veiledende og den endelige plasseringen av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

Heishus og trapp for adkomst til takterrasse, samt tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 3 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 15% av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk for bebyggelsen.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes minimum 1 meter tilbake eller tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum.

Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Det skal etableres minimum én passasje som tillater adkomst for utrykningskjøretøy til alle gårdsrom.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med en dybde på maksimalt 2 meter. Der elementer krager ut over offentlig areal, må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer innen planområdet. Dette forutsetter at volumer under terreng kan være i overensstemmelse med framføring av teknisk infrastruktur og utforming av veianlegg.

Nedkastpunkter for avfallshåndtering samt mindre, åpne skur for sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser.

I felt D1b tillates mindre boder for hensetting av barnevogner og annet nødvendig utstyr for barnehagen etablert utenfor byggegrense.

### **3.3 Utnyttelse**

Utnyttelsesgrad er angitt som maks % BYA på plankart. Areal under bakken/under gårdsrom medregnes ikke i % BYA.

For felt D2 inngår felt BA i utnyttelsesgraden.

### **3.4 Bruk**

I planområdet tillates inntil 3000m<sup>2</sup> forretning.

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

Beverting, kontor og offentlig og privat tjenesteyting tillates kun på bakkeplan mot Gamleveien, Losbyveien, gatetun, kjørevei 1, kjørevei 2, torg 1, torg 2 og torg 3.

I felt D1a skal det etableres barnehage, og felt D1b tillates også benyttet til barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten utenom åpningstiden. Det tillates en mindre parkeringsplass for barnehagen på bakken innenfor felt D1a og D1b. I felt regulert til bolig/avfallssug kan det etableres sentralanlegg for avfallssug under terreng. Terrenget skal opparbeides som og inngå i felles utearealer for felt D2 og BA.

Endelig grensesnitt mellom felt D2 og BA kan avgjøres ved rammesøknad for avfallssug.

I felt D2 tillates etablert forsamlingslokale.

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

### **3.5 Utforming**

Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk, de skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppstår variasjon i høyder og i lange fasadeløp.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Bebyggelsens første etasjer mot offentlige arealer skal utformes slik at denne delen av fasaden fremstår som en del av den øvrige delen av bygningens arkitektur. Det skal tilstrebes å opprettholde kontakten mellom inne og ute der hvor det er full etasje. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot offentlig areal. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlig over bakken utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdskvaliteter på fortau og utearealer.

I felt A og felt C1 skal de etableres åpning i bebyggelsen for å sikre diagonal forbindelse mellom planområdet og Gamleveien. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig fra KV3 til Gamleveien. Plassering av åpningene er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Endelig utforming, som høyde og bredde, avgjøres ved rammesøknad.

I felt B3 skal det etableres åpning i bebyggelsen for å sikre forbindelse med Gamleveien. Endelig plassering og utforming avgjøres ved rammesøknad.

Det skal etableres et fondmotiv som markerer Skårerslettas avslutning.

### **3.6 Uteoppholdsarealer**

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager og fellesarealer i gårdsrom, mellom husene og/eller på takterrasser.

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer per boenhet etter følgende minimumsnorm:

- A- og B-feltene: 18m<sup>2</sup> felles + 7m<sup>2</sup> privat
- C- og D-feltene: 25 m<sup>2</sup> felles + 5 m<sup>2</sup> privat

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Der det er parkeringskjeller under terreng må det sikres tilstrekkelig vegetasjonsdekke så det kan plantes busker og lavere trær.

På takterrasser skal det etableres plantekasser for vegetasjon for å bidra til grønnere tak.

Gårdsrom innen felt B3 skal opparbeides som et helhetlig sammenhengende gårdsrom. Terrengtet skal innenfor bestemmelsesgrensen bearbeides slik at øvre del av gårdsrommet inngår som en naturlig del av utomhusarealene.

Uteoppholdsarealene i feltene D1a og D1b skal vurderes sammen.

Uteoppholdsarealet i feltene D2 og BA skal vurderes sammen.

### **3.7 Atkomst og parkering**

Parkering skal løses på egen tomt i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. En av adkomstpilene fra kjørevei 2 til B3 gjelder også for næringsarealer.

Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg bør som hovedregel integreres i bebyggelsen og anlegges innenfor byggegrenser. Dersom nedkjøringer anlegges inn i gårdsrom skal denne overbygges og tilrettelegges for opphold på tak.

Det tillates etablert parkeringsplasser på gateplan langs gatene med felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende 1,25 plasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Ca 50% av plassene skal etableres i kjeller eller i overdekkede stativer på terreng.

Det skal etableres 40 p-plasser i kjeller i felt B3 øremerket for forretning.

Det tillates etablert maks 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> tjenesteyting (offentlig og privat) og 0,7 plasser pr 100 m<sup>2</sup> kontor.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m<sup>2</sup> kontor/tjenesteyting/forretning.

5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Varelevering tillates fra tverrgatene felt kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 samt fra gatetun og torg. Varemottak skal skjermes for innsyn med port i fasade.

Minimum 60 % av all parkering i planområdet skal ha adkomst fra kjørevei 5 når området er ferdig bygget ut.

### **§ 4 Plan for utomhusområder**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt, med detaljering for det aktuelle byggetrinnet.

Utomhusplan skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, stigningsforhold, internveier, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, arealer for opphold og lek, parkering, møblering, belysning, forstøtningsmurer, materialbruk, gjerder, boder, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Krav om utomhusplan gjelder også for torg, gatetun og park.

## **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Torg 1 skal gis en urban utforming med innslag av trær og vegetasjon.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

Kjørevei/torg skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter og skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering. Torg og gatetun skal også inneholde kunstneriske elementer.

Ved etablering av en 4. arm i rundkjøringen Skårersletta/Gamleveien må byggeplan for rundkjøringen godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomst fra parkeringskjeller til rundkjøring må ha trafikkøy i midten for å skille kjøreretningene. Rundkjøringen må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som betinger adkomst fra rundkjøringen.

Byggeplan for gang/sykkelvegen langs fv.353 Gamleveien/Losbyveien skal godkjennes av Statens vegvesen. Byggeplanen må være godkjent og det må være inngått en gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og utbygger som regulerer gjennomføringen av anlegget, og utbygger må ha stilt nødvendige økonomiske garantier før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor område B3.

Byggeplan for adkomster ut i Losbyveien må godkjennes av Statens Vegvesen. Adkomstene må være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som skal ha adkomst fra Losbyveien.

## **§6 Grøntstruktur (park)**

Parkarealer skal opparbeides slik at de tilrettelegges for lek og rekreasjon.

Parkanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming. Parkområdet skal gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning og møblering og kunstneriske elementer.

## **§ 7**

### **Støy**

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont.

For støyutsatte hjørneleiligheter hvor det ikke lar seg gjøre å lage funksjonelle gjennomgående leiligheter, må det etableres innglasset balkong eller tilsvarende løsninger for å sikre tilfredsstillende støyforhold til soverom.

### **§ 8 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering og godkjennes av kommunen. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

### **§ 9 Rekkefølgebestemmelser**

Fortau langs Tunveien skal ferdigstilles senest i forbindelse med tilstøtende boligbebyggelse. Ved trinnvis utbygging av fortau skal opparbeidede parseller på hensiktsmessig måte gis midlertidig tilkobling til eksisterende gang-/sykkelveinett.

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før det er etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse med adkomst fra tverrgatene kjørevei 1, kjørevei 2, kjørevei 3 og kjørevei 4 skal den aktuelle veien ferdigstilles fram til det aktuelle byggetrinnets avslutning. Unntak for dette gis for fortau på motsatt side inntil veien får tosidig bebyggelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse i felt D2 og/eller felt BA, skal Bergerveien med fortau ferdigstilles og flytting av gangfelt over Losbyveien ved Bergerveien, være gjennomført.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallsuganlegget er etablert må det legges til rette for midlertidige løsninger som ikke er unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Midlertidige avfallsløsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for første byggetrinn i feltene D1a, D1b og/eller D2 skal det sendes inn rammesøknad for park. Parken skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for byggetrinn i feltene B2 og/eller B4 som grenser til torg 1 skal det sendes inn rammesøknad for torg 1. Torget skal være ferdig

opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første byggetrinn i disse feltene.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for gatetun. Gatetun skal være ferdig opparbeidet i minimum halv bredde før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse på en side. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse på motsatt side, skal gatetun være ferdigstilt i endelig form.

Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tilgrensende bebyggelse i felt B1 og/eller B3 skal det sendes inn rammesøknad for torg 2 og torg 3. Torgene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende bebyggelse.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 25.06.2014 i KS sak 061/14.

Endring vedtatt av Teknisk utvalg den 09.05.2019 i TK sak 029/19

**Oversendes administrasjonen:**

Se verbalvedtak i KS sak 061/14 den 25.06.2014.

# Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Organisasjonsnummer: 928261727

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Fellesrom Lørenskog Hageby.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne Lindland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Vi har lagt ved informasjon om tre eksterne styreledere vi har vært i kontakt med. Bakgrunnen er at flere beboere har uttrykt ønske om ekstern bistand, og vi i styret ser også et behov. Som et helt nytt borettslag står vi overfor en rekke oppstartsutfordringer. En ekstern styreleder med relevant erfaring og avsatt arbeidstid vil kunne bidra med struktur og nøytralitet, spesielt i krevende saker.

F.eks. en av de største utfordringene vi står i nå er uregistrerte/ulovlig utleie. Dette gir oss dårlig oversikt over hvem som faktisk bor her, og gjør kommunikasjon med eiere vanskelig. Vi klarer ikke å følge opp alt alene, og mener at en ekstern og nøytral person vil kunne hjelpe oss med å få bedre kontroll og bygge gode rutiner.

Vi har funnet tre aktuelle kandidater med god erfaring og ingen tilknytning til borettslaget. Dette foreslås som en midlertidig løsning i to år, før det eventuelt vurderes på nytt i generalforsamling.

### Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl. mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.



### Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.
- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:** Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

### Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansiadvokat. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

### Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen:* Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran:* Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest total kostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen:* Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Narmo (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Benestad Anderssen

Kai Kristoffersen

Thomas Myran

Thomas Narmo

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maryam Hussain (30 stemmer)

Sonika Kaur (24 stemmer)

Bjørn Knudsen (29 stemmer)

Diea Koshish (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maryam Hussain

Sonika Kaur  
Bjørn Knudsen  
Diea Koshish

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lene Sophie Lerdahl (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maryam Hussain

Sonika Kaur

Diea Koshish

Lene Sophie Lerdahl

Kandidat har trukket seg

### **7. Husordensregler**

Forslag til vedtak:

Husordensreglene vedtas



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546949134

## Dokument

**2291 Årsmøteprotokoll 2025 Lørenskog Hageby Brl. 1**  
Hoveddokument  
4 sider  
*Initiert på 2025-05-16 10:50:16 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)*  
*Ferdigstilt den 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

**Tonje Christiansen Lundberg (TCL)**

*Signert 2025-05-16 10:53:51 CEST (+0200)*

**Øivind Fløgstad (ØF)**

*Signert 2025-05-16 10:51:31 CEST (+0200)*

**Kari-Anne B. Lindland (KBL)**

*Signert 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)*

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

