

Toppen 13, 1470 Lørenskog

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2020

BRA: 90 m²
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²



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, tilleggbygninger (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
05.08.2025

Rapportdato
05.08.2025

Hjemmelshavere

Navn: Daniel Lium

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: Toppen 13, 1470 Lørenskog

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 107

Bruksnr: 2898

Festenr:

Seksjonsnr: 30

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2020 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Utebod i kjeller merket 101.

Ca 32m2 østvendt platting fra soverom 1, ca 20m2 vestvendt platting fra stue.

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 26.

Vannboren gulvvarme.

5. Arealinformasjon

1 etg.

Entre : 75x75 fliser og eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling med downlight. 3 speils dører.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap. Utgang til ca 32m2 østvendt platting.

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

Bod inne : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og system himling, ventilasjonsanlegg, sikringsskap, rørfordelingsskap til gulvvarme.

Bad: Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap med stoppekran.

Kjøkken : Grønnt HTH kjøkkeninnredning, med lys 20mm laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap. Utgang til ca 20m2 vestvendt platting.

Utebod i kjeller merket 101.

Ca 32m2 østvendt platting fra soverom 1, ca 20m2 vestvendt platting fra stue.

Parkeringsplass i kjeller med billader merket 26.

Vannboren gulvvarme.

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 byggeteknisk 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 arealstandard (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)
1. etasje	90	85	5	0	52
Totalt m²	90	85	5	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	81	4	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	Bod i entre
Totalt m²	85	81	4		

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	platting
Det er etablert en overbygget platting i 1etg ved stue, og en platting ved soverom.	
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: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. 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 fra HTH 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 2020. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite 3 speils 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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.

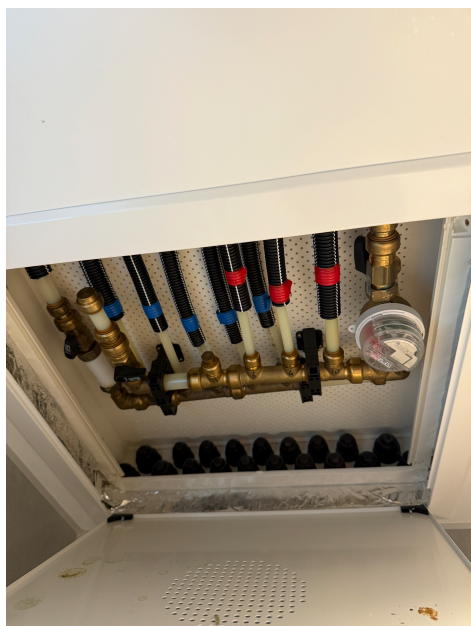
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Stål
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.

6.22 Våtrom:



Grå 30x30 fliser på gulv med varme, grå 30x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap med stoppekran.

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. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speilskap 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



Vindveggen Arkitekter AS
Skedsmogata 7
2000 LILLESTRØM

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
18/894- 92

Deres referanse:

Dato:
09.01.2023

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse Toppen 11 og 13 Åsveien 2 og 4	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/2898//	Bygning
Ansvarlig søker Vindveggen Arkitekter AS Skedsmogata 7 2000 LILLESTRØM	Tiltakshaver Haneborgåsen Utvikling AS Kjennergrinda 4 3420 LIERSKOGEN	
Tiltakets art:	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.12.2022. Ferdigattesten gjelder for både boligblokk D og E, med tilhørende utearealer på eiendom med gnr. 107 bnr. 2898.

Rammetillatelse for oppføring av 2 nye boligblokker med 52 boenheter ble gitt den 19.10.2018 (saksnr. 18/894-7) med siste endringer datert 25.10.2021 (saksnr. 18/894-88)

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Nirosh Theva Ranjan

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v.10

Kopi til:
Haneborgåsen Utvikling AS Kjennergrinda 4 3420 LIERSKOGEN

Intern kopi til:

016
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
ØDEGÅRDEN, FELT B10 – B13 – PRIVAT/OFFENTLIG

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.07.2012, sist revidert 28.02.2013.

§2 FORMÅL

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
-----------------------	---

Samferdselsanlegg:	o_Vei
--------------------	-------

Grønnstruktur:	o_Friområde f_Friområde f_Grønnstruktur/boligbebyggelse
----------------	---

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Følgende fellesbestemmelser gjelder for alle delfeltene innenfor planavgrensningen:

3.1 Estetikk

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Estetisk redegjørelse for tiltaket, terrengtilpasning og forholdet til omgivelsene skal følge rammesøknad.

3.2 Grunnforhold

Geotekniske redegjørelser skal foreligge feltvis, eller for hele utbyggingsområdet, før første rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

3.3 Miljøbestemmelser

3.3.1 Støy

For utendørs støy nivå 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 støy nivå 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.

3.3.2 Naturmiljø

Områdets landskapsverdier (i naturområder og langs tur- og bekke drag) skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon langs Steinerudbekken skal bevares og forsterkes ved naturlig tilvekst.

Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

- 3.3.3. Flom
Kryssing av vassdrag/flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felt B10 og B11

- 4.1.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse/terrasseblokker for boliger iht. maks kotehøyde angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan føres over angitt maksimal kotehøyde med maks. 2,7 m, og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Maksimal grad av utnytting:

Felt B10: %BRA = 90%

Felt B11: %BRA = 92%.

Utragete balkonger og takutstikk kan legges 2 m utenfor byggegrenser. Dette gjelder ikke der utkragingen kan gi redusert framkommelighet for utrykningskjøretøy eller på annen måte være til hinder for en hensiktsmessig disponering av utomhusarealer.

Bebyggelsen skal deles opp slik at bygningene får en maksimal lengde på ca. 55 meter.

MUA (inkl. balkonger/terrasser) skal være minimum 45 m² for alle typer leiligheter.

- 4.1.2 Garasjekjeller skal som hovedregel ligge under terreng. Ved skrånende terreng kan forkant av garasje ligge inntil ca. 1,0 meter over terreng. Der forkant av garasje ligger mellom ca. 0,5 og 1,0 meter over terreng, skal det innpasses lysgjennomtrengelige materialer i garasjeveggen (vinduer/ glassbyggestein). Støttemurer av naturstein kan tillates ved sterkt skrånende terreng. Parkeringsareal i kjeller, med lavere himling enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

- 4.1.3 Alle blokk-/terrassebygg skal ha heis fra garasjekjeller. Inngangspartiene i alle etasjer skal ha trinnfri adkomst fram til heis. Alle gangarealer som leder til hovedinngangene skal ha fast dekke, og utformes i henhold til universell utforming.

- 4.1.4 Parkeringsdekning:
- Minimum 1,2 biler per leilighet
 - Maksimum 1,5 biler per leilighet
 - Minimum 2,0 sykkel per leilighet

Parkeringsplasser på bakkeplan kan maksimalt være 20 % av totalt antall parkeringsplasser i hvert av feltene. Minimum 5% skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Sykkelparkering skal legges i tilknytning til inngangspartier og i garasjekjeller.

- 4.1.5 Før det foretas inngrep i områdene, skal det gjennomføres registrering av naturlige landskapskvaliteter og enkelttrær som kan bevares. Disse skal skjermes i anleggsperioden, slik at deler av områdene framstår med naturlige kvaliteter.
- 4.1.6 Det skal anlegges et torg (utsiktsplass) i felt B10's vestre del. Torget skal opparbeides med belegningsdekke, møblering, belysning og beplantning. Torget skal opparbeides og møbleres med materialer av god kvalitet.

4.2 Felt B12 og B13

- 4.2.1 Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/ kjedehus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med maksimalt fall 10 grader.

Maksimal grad av utnytting: %BRA = 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter, som måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

- 4.2.2 Parkering: Hver bolig skal i tillegg til garasje ha én biloppstillingsplass foran garasjen som medregnes i parkeringsdekning. I tillegg skal det avsettes minimum 0,3 p-plass per bolig for gjesteparkering på fellesparkeringsplass. Maks parkeringsdekning er 2,5 p-plass pr. boenhet.
- 4.2.3 I felt B12 skal det opparbeides en felles lekeplass i området på minimum 300 m² som er felles for alle boligene i felt B12.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjøres kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse gjeldende.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

- 5.1 Byggeplan for regulerte samferdselsanlegg skal godkjennes av Lørenskog kommune. o_Vei skal opparbeides med kjørevei og fortau eller gang-/sykkelvei. Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Vei_1 skal ha stigning på maks 1:12.

Vei_2 skal ha stigning maks 1:10. For gang-/sykkelvei langs vei_2 skal stigning være tilnærmet maks 1:12 fram til første avkjørsel til felt B11.

Ved fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder

- 6.1.1 Innenfor områdene tillates opparbeidet stier og turveier for allmenn bruk, samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i det vesentlige bevares.
- 6.1.2 o_Friområde_1: Innenfor området skal det tilrettelegges for gangsti som leder til Marka fra Steinerud (felt Af3 i kommunedelplan for Ødegården). Innenfor området tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng/fangdam.
- 6.1.3 o_Friområde_2 skal opprettholdes som grønnkorridor/friområde.
- 6.1.4 f_Friområde skal være felles for feltene B10 og B12. Det skal tilrettelegges for lek for større barn i området, og etableres en balløkke på minimum 300m². Innenfor f_Friområde skal det opparbeides allmenn tilgjengelig turvei som leder fra o_Friområde_2 opp til regulert vei. Området tillates ikke gjerdet inn.

6.2 Grønnstruktur/boligbebyggelse

Underjordisk garasjeanlegg tillates gjennom området.

Overvann/takvann i felt B11 skal i størst mulig grad ledes til området. Eksisterende terreng i bekkeløpet kan heves/ endres og det tillates mindre demninger for å bevare vannet i tørre perioder. Det tillates også at vannet ledes i vannarrangement over underjordisk garasjeanlegg. Der internveier krysser grøntdraget tillates rørlegging. Området skal for øvrig forskjønnnes med tilsåing/ beplantning, vanndam(er) mm. Opparbeidelse av området skal vises på utomhusplan for felt B11 og i samlet overvannsplan.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser mot området regulert til grønnstruktur/boligbebyggelse før hele dette området er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og overvannsplan.

§ 7 DOKUMENTASJONSKRAV

7.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om første rammetillatelse for et delfelt, skal det innsendes utomhusplan for hele det respektive feltet. For feltene B10 og B12 skal friområdet f_Friområde inkluderes i utomhusplanen. For felt B11 skal området f_Grønnstruktur/boligbebyggelse inkluderes i utomhusplanen. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng (koting)
- Eksisterende (bevart) og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplasser og utomhusarealer for øvrig, inkl. overflatematerialer
- Utforming og plassering av atkomstveier, gatetun, kjørbare gang-/sykkelveier for øvrig, gangarealer/stier og parkering for sykkel og bil.
- Plassering av renovasjonsplasser.
- Eventuelle gjerder og støttemurer
- Fysiske tiltak for overvannshåndtering/ flomveier / dam(er), iht. godkjent overvannsplan.

7.2 Overvannsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal det presenteres en samlet overvannsplan for hele reguleringsplanområdet.

Det skal redegjøres for behandling av overvann; takvann, overflatevann, drenevann, bekk og flomtopper. Overvannsplanen skal ta hensyn til naturlige bekker og myrer i området.

Overvannsplanen skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning.
- Prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveier.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent bekkedrag gjennom f_Grønnstruktur/boligbebyggelse, inklusive omfang av tilført overvann/ takvann felt B11.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent, oppdemmet fordrøyningsbasseng/ fangdam innenfor området o_Friområde_1. Bassenget skal utformes med formål å forsinke vanntilførselen og redusere utslipp av forurenset vann videre i Steinerudbekken.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før første rammetillatelse gis innenfor planområdet, skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.

8.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før alle offentlige veier/fortau/gang- og sykkelvei som fører til og grenser mot det aktuelle byggetrinnet er ferdig opparbeidet.

Vei 1 skal ferdigstilles fram til Kringsjøveien senest samtidig som vei 2 eller før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor felt B12.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger som har adkomst fra vei 2 før vei 2 er ferdigstilt fram til Åsveien.

8.3 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før tilknyttede utomhusanlegg tilknyttet det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

- 8.4** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger på felt B10 eller B11, før gangsti i o_Friområde_1 som leder til Marka, er ferdig opparbeidet.
- 8.5** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i felt B10 eller B11 før nødvendige tiltak for håndtering av overvann/flomvann er gjennomført i henhold til plan for overvannshåndtering.
- 8.6** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser til f_Friområde før gangvei gjennom f_friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger før tilstøtende del av f_Friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.
- 8.7** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny vei fra Tangerudkrysset er ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan. All biladkomst til området skal skje via denne veien. Anleggsvei i byggeperioden skal følge denne traséen.
- 8.8** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på Ødegården står ferdig.
- 8.9** Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal være opparbeidet, eller være sikret opparbeidet, for toveis trafikk før tillatelse til tiltak blir gitt i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.05.2013, sak 35/13.

Endring vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.2017, sak 094/17.

Oversendelse til administrasjonen

Se vedtak i kommunestyret 29.05.2013, sak 35/13 og 20.11.2013, sak 101/13 (klagesaken).

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

Deres ref.: 02250066 .

Vår ref.: 6878-1-30

Dato: 22.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Haneborgåsen Panorama 2 Bs
Organisasjonsnr: 925853925
Seksjonseier: Lium, Daniel
Medeier:
Leilighetsnummer: 30
Adresse: Toppen 13, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 30
Gnr. 107
Bnr. 2898

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Boligselskapet har inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Parkeringsplasser: Under byggene, 61 parkeringsplasser, boder og tekniske rom. 55 av plassene er tilleggsdel til leilighetene, 6 er næringsseksjoner hvorav 2 av parkeringsplassene er HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Seksjon nr 2 har utvendig parkeringsplass som tillegg grunn til sin seksjon. Noen har to parkeringsplasser i garasjen, for plass 2 faktureres felleskostnader. Plass 1 er inkludert i felleskostnadene. Ved eierskifte for plass nr 2 tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Årsoppgave 2023 : ikke mottatt, henviser til BORI og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap

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: 4 237,12,-

Herav:

TV/Bredbånd
Felleskostnader

Pr. dags dato
475,00
3 762,12

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 080,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stig Borrebæk, e-post:

haneborgpanorama2@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6878

Haneborgåsen Panorama 2 Bs

Velkommen til årsmøte i Haneborgåsen Panorama 2 Bs

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 19:00 og lukker 25. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6878>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Haneborgåsen Panorama 2 Bs

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stig Borrebæk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Ole Tobias Silseth og Turid Aas foreslått.

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. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap 2023.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Borrebæk

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Helgesen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Sverre Røed
 - Ole Tobias Silseth
 - Turid Aas
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Borrebæk	Toppen 11
Styremedlem	Anne Brakspear	Toppen 13
Styremedlem	Tor Helgesen	Åsveien 2
Styremedlem	Petter Kokkim	Kollen 6
Varamedlem	Turid Aas	Toppen 13
Varamedlem	Kjell Sverre Rød	Toppen 11
Varamedlem	Ole Tobias Silseth	Åsveien 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925853925, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer: 107/2898

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av BORI AS

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 4 styremøter, utover fysiske møter er mye løst via mail.
- En del av styrets arbeid har bestått av gjennomføring av overgang fra BORI til OBOS
- Dialog med Trinn1 og 3
- Bygge opp en samlet reklamasjon mot utbygger vedrørende mangler og feilkonstruksjoner i felles arealer.
- Det er avholdt dugnad samt julegran tenning.

Fremtidige planer:

- Det er ikke planlagt noe større vedlikehold av bygningsmasse

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 68 423 Høyere enn budsjettet og skyldes delvis inntekter fra elbilladeanlegget som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er kr 10 641 høyere enn budsjettet.

Periodens resultat etter finansposter er kr 64 275 mot budsjettet kr 5 520, som er kr 58 755 mer enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 178 175
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Ingen.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Vann og avløp ble økt med 48% for 2024 og er tatt høyde for i budsjettet.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 11 % Økning av felleskostnadene
Fra 1/1 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 64 275. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 143 020	2 090 748	2 137 072	2 448 500
Annen driftsinntekt	2	62 475	112 772	0	0
Sum driftsinntekter		2 205 495	2 203 520	2 137 072	2 448 500
Kostnader					
Lønnskostnad	3	65 379	62 185	65 760	68 460
Konsulenttjenester	4	107 150	125 197	108 500	123 300
Kontingenter		2 900	0	0	3 000
Rep og vedlikehold	5	279 464	260 250	362 000	334 000
Forsikringer		158 776	186 666	183 220	171 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		738 041	448 437	380 000	769 500
Energi og fyring	6	153 812	240 426	376 000	180 000
Kabel-TV og telefoni		268 068	245 478	267 072	292 000
Driftskostnader	7	322 436	358 144	357 000	395 000
Leiekostnader		0	939	0	0
Andre driftskostnader	8	46 167	38 066	32 000	43 000
Sum driftskostnader		2 142 193	1 965 789	2 131 552	2 379 260
Driftsresultat før finansposter		63 302	237 731	5 520	69 240
Finansielle poster					
Finansinntekt		973	1 534	0	0
Sum finansposter		973	1 534	0	0
Årsresultat		64 275	239 265	5 520	69 240
Overført til annen egenkapital	9	64 275	239 265	0	0
Sum disponering		64 275	239 265	0	0



Balanse 31.12.2023

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		122 909	167 281
Kundefordringer		79 574	123 948
Andre fordringer		975 693	0
Sum fordringer		1 178 175	291 230
Bankinnskudd, kasse o.l.		41 674	1 070 095
Sum omløpsmidler		1 219 849	1 361 324
SUM EIENDELER		1 219 849	1 361 324



Balanse 31.12.2023

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 178 175	1 113 900
Sum egenkapital		1 178 175	1 113 900
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 674	223 524
Annen kortsiktig gjeld		0	23 900
Sum kortsiktig gjeld		41 674	247 424
Sum gjeld		41 674	247 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 219 849	1 361 324

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie,
Lørenskog, 18.04.2024

Stig Borrebæk
Styrets leder

Anne Brakspear
Styremedlem

Tor Emil Helgesen
Styremedlem

Petter Kokkim
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 869 948	1 869 948	1 870 000	2 150 500
3606	Kabel TV/bredbånd	267 072	218 400	267 072	292 000
3608	Parkeringsplasser	6 000	2 400	0	6 000
Sum felleskostnader		2 143 020	2 090 748	2 137 072	2 448 500

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
El bil/ladeanlegg	62 475	112 772	0	0
Sum andre driftsinntekter	62 475	112 772	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	57 300	54 500	57 300	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 079	7 685	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	65 379	62 185	65 760	68 460

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 038	5 038	5 500	5 300
Forretningsførerhonorar	98 966	98 784	103 000	108 000
Vedlikeholdsplan	0	21 375	0	0
HMS	3 146	0	0	10 000
Sum konsulenttjenester	107 150	125 197	108 500	123 300

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	23 397	17 943	0	25 000
Vedlikehold elektro	22 960	0	0	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	43 769	5 833	10 000	50 000
Vedlikehold heis	67 944	101 700	90 000	75 000
Vedlikehold garasjer	0	47 576	37 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	49 249	0	0	55 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	2 830	0	35 000
Vedlikehold ventilasjon	17 353	0	0	19 000
Vedlikehold brannsikring	54 793	84 368	65 000	55 000
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0	160 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	279 464	260 250	362 000	334 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	0	162 706	206 000	0
Fjernvarme	90 487	77 720	170 000	150 000
Strøm til elbil ladeanlegg	63 325	0	0	30 000
Sum energi og fyring	153 812	240 426	376 000	180 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	128 609	35 743	85 000	180 000
Renholdstjenester	89 886	111 334	101 000	100 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	65 056	99 053	90 000	75 000
Gressklipping	38 886	112 014	81 000	40 000
Sum driftskostnader	322 436	358 144	357 000	395 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	26 927	23 287	0	20 000
Driftskostnader ladeanlegg	7 875	0	0	10 000
Søppeltømming/container	538	1 281	2 000	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	2 000
Renholdsartikler	0	1 026	0	0
Verktøy og redskaper	940	7 655	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	5 385	0	15 000	5 000
Kontorrekvisita	194	0	0	0
Lisenser/software	0	1 408	0	0
Generalforsamling/årsmøte	800	0	5 000	2 000
Velferdskostnader	508	410	0	1 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	46 167	38 066	32 000	43 000

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 113 900	874 635
Tilført til EK fra årets resultat	64 275	239 265
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 178 175	1 113 900
Annen egenkapital 31.12	1 178 175	1 113 900
Sum egenkapital 31.12	1 178 175	1 113 900

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 113 900	874 635
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	64 275	239 265
B. Årets endring i arbeidskapital	64 275	239 265
C. Arbeidskapital 31.12	1 178 175	1 113 900
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 219 849	1 361 324
- Kortsiktig gjeld	41 674	247 424
= Arbeidskapital 31.12	1 178 175	1 113 900



Annen informasjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med avtalenummer SP3708220.3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 6878 Selskapsnavn: Haneborgåsen Panorama 2 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Stig Borrebæk er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Som protokollvitner ble Ole Tobias Silseth og Turid Aas foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stig Borrebæk

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tor Helgesen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Kjell Sverre Røed

☐ Ole Tobias Silseth

☐ Turid Aas



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Trivselsregler for Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

I Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie ønsker vi at beboerne skal trives, respektere og ta hensyn til hverandre. For å oppnå dette og for å skape et godt bomiljø, er det utarbeidet noen enkle regler som gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Trivselsreglene er vedtatt av sameiets årsmøte, og er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. Aktiviteter og støy

Vi begrenser aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene, og respekterer at naboen trenger nattero. Derfor er vi stille mellom kl 2300 og kl 0700.

Vi overholder loven om helgedagsfred og unngår bruk av støyende verktøy, hamring, boring, osv. på søn- og helligdager.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsler vi beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2. Bruk av boligen og egne utearealer

Boligens tekniske installasjoner kan påvirke andre boliger, derfor er det viktig at installasjoner virker som de skal og ikke medfører skade.

- Vi kjenner vedlikeholdsrutiner og utfører vedlikehold av kjøkkenvifte ventilasjonsanlegg, brannalarm, brannsløkkeutstyr, vinduer, dører samt balkonger og terrasser.
- Vi holder avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Boligen vår er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Vi opptrer ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Ved grilling tar vi hensyn til brannfaren og sørger for at naboen ikke sjeneres.
- Vi benytter bare gass- eller elektrisk grill på balkonger og terrasser.
- Vi rister ikke tøy i trappeoppgang eller fra balkong eller terrasse.
- Vi lagrer ikke søppel e.l. på balkonger eller terrasser.
- Dersom vi oppdager veggdyr, kakerlakker e.l. melder vi straks fra til styret, og gjør umiddelbare tiltak for desinfeksjon/sanering.
- Beboere kan montere balkongflagg samt markise, levegg og screen på balkong/terrasse i følgende farger:
 - Markise/levegg: Konstruksjon farge antrasitt grå type FSM 71319
Duk farge antrasitt grå type Uniti Antracita 8488
 - Screen: Konstruksjon farge antrasitt grå type FSM 71319
Duk antrasitt grå type Serge Charcoal – Charcoal
 - Screen fasade mur: Konstruksjon RAL 7021
Duk type Serge Sand-White 003002
- Til maling/beising av utvendig treverk som f.eks. pergola, benyttes farge Jotun Sotgrå 0683.
- Vi informerer styret om utleie av boligen.

3. Fellesarealer

Vi holder det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesareal inne og ute:

- Vi tar ikke med sykler inn i heis, oppgang eller andre innendørs fellesområder. Sykler, barnevogn og andre egnede bruksgjenstander kan plasseres i felles, låst sykkelbod. Barnevogn kan plasseres utenfor egen inngang dersom den ikke står til hinder for andre beboere. For øvrig benytter vi ikke fellesarealer til møblering eller lagring av gjenstander.
- Vi lagrer/oppbevarer ikke gassflasker eller annet brennbart materiale i garasje eller kjellerbod.
- Vi legger ikke ut mat på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Vi passer på at fellesdører alltid er låst.
- Vi slukker lys i fellesrom som ikke er i bruk.

4. Søppelhåndtering

Vi bidrar til å holde området rundt søppelbrønner rent og fritt for søppel, og vi følger kommunens regler for avfallshåndtering.

- Våre søppelbrønner benyttes bare til husholdningsavfall (batterier, elektronisk avfall osv. leveres til returstasjon)
- Vi kaster papp og papir samt glass og metall i egne brønner som er merket for dette.
- Skjeggkre trives i kartong og papir. Derfor lagrer vi ikke slikt i sameiets rom.
- Vi setter ikke fra oss søppel eller annet avfall i oppganger eller utenfor søppelbrønnene.
- Avfall i forbindelse med flytting leveres til returstasjon.

5. Kjøring og parkering

På gårds plass og gangveier kjører vi forsiktig, og vi respekterer at barn som leker samt gående og syklende har fortrinnsrett.

Hver leilighet har egen parkeringsplass til kjøretøy i garasjene, så parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier gjøres bare for nødvendig av- og pålessing.

- I garasjen parkerer vi ikke utenfor oppmerket plass.
- Vi parkerer ikke uregistrerte eller ikke-kjørbare kjøretøy i garasje eller på sameiets område.
- Vi holder egen garasjeplass ren og ryddig og der lagrer vi ikke annet enn bildekk
- Vi respekterer at gjesteparkeringsplasser er for gjester og sameiets beboere benytter ikke disse.
- Vi lader el-biler kun på installerte el-biladere.
- Vi utfører ikke omfattende bilreparasjoner i garasjene.
- Vi vasker ikke bil i garasjeanlegget.
- Når garasjen skal feies/vaskes, er vi behjelpelig med å flytte kjøretøy.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr, sørger for at det ikke sjenerer noen.

- Hunder holdes i bånd på sameiets område.
- Dyr holdes unna lekeområdene.
- Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr plukkes opp.

7. Andre forhold

Vi ønsker at sameiets inngangspartier skal fremstå enhetlige og med et rent og ryddig uttrykk. Sameiet kjøper vaktmester- og rengjøringstjenester.

- Oppganger og trapperom vaskes en gang pr. uke av rengjøringsbyrå. Dersom det er behov for ekstra rengjøring av inngangspartiet, må beboerne selv vaske dette.
- Alle postkasseskilt skal være hvite med svart skrift i størrelse 58x94 mm. Disse bestilles enten hos www.Posten.no eller hos www.Skiltservice.com
- Postkassene har eget felt for postens klistremerke «Nei takk til uadressert reklame.» Det er disse vi bruker.
- Styret sørger for merking av utvendige ringeklokker. Disse merkes med leilighetsnummer.
- Vi lager ikke egne løsninger for merking av postkasse eller ringetablå.
- BORI-portalen er sameiets informasjonskanal. Vi holder oss oppdatert på informasjonen som legges ut der.

8. Klager og forslag

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig, gjerne på e-post til: hbp.trinn2@gmail.com

Muntlige klager eller andre muntlige henvendelser vil ikke bli behandlet.

Klager på sjenerende støy eller andre naboforhold tas direkte mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, henvender man seg skriftlig til styret, som kan følge opp saken.

VEDTEKTER

For

HANEBORGÅSEN PANORAMA 2 BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925853925)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 18.09.2020

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie.

Sameiet består av 52 boligseksjoner, og 6 næringsseksjoner parkering, totalt 58 seksjoner, fordelt på byggene D og E. Sameiet har gnr 107 og bnr 2898 i Lørenskog kommune. Alle seksjoner har en parkeringsplass og en bod i trapperom eller i parkeringskjeller som tilleggsdel til sin seksjon.

Under byggene etableres parkeringskjellere med totalt 61 parkeringsplasser, boder og tekniske rom. 55 av plassene er tilleggsdel til leilighetene, 6 av plassene er næringsseksjoner hvorav 2 av parkeringsplassene er HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Seksjon nr 2 har utvendig parkeringsplass som tillegg grunn til sin seksjon. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller.

Gjesteparkeringsplasser utenfor bygg D skal også kunne benyttes av Haneborgåsen Panorama trinn 1 og 3 ihht tinglyst erklæring 11.03.2019..

Utbygger fordeler parkeringsplassene og boder ved seksjonering. Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Sameiet Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie er en del av et større utbyggingsområde som totalt vil bestå av 4 sameier på forskjellige bruks nr. Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie, Haneborgåsen Panorama 3 Boligsameie samt utbyggingsområdet B13.

Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie vil dele renovasjon med Haneborgåsen Panorama 3 Boligsameie i henhold til tinglyst erklæring. Bygg E skal kun benytte renovasjonspunkt tilknyttet blokken.

Det er tinglyst rettigheter slik sameiene skal ha gjensidig rett å ha liggende, teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer, rør, kabler, tekniske anlegg, vannforsyning m.m samt adkomst og bruk av utenomhus fellesareal, interne adkomstveier, lekeareal, gjesteparkering og sykkelparkering beliggende på hverandres eiendommer i henhold til tinglyst erklæring.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles utearealer vil bli fordelt mellom sameiene etter antall enheter. Det vil bli etablert fellessameie/velforening for hele Haneborgåsen som vil bli driftet sammen med de andre boligsameiene i området.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens (BRA) størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplass (er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Parkeringsplasser organisert som næringsseksjoner kan kun selges til eiere av boligseksjoner internt i sameiet og skal kobles mot eierseksjon med realkobling.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret stiller en HC plass til disposisjon. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Kostnader til flytting samt tilbake stilling av tekniske installasjoner skal bekostes av den som påberoper seg HC plass.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eierskifter skal meldes forretningsfører som vil innhente et eierskiftegebyr.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksler og tekniske installasjoner i tilknytning til drift av fjernvarme.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, kommunale avgifter, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l., Kostnader til drift og vedlikehold av felles tomteområder vil bli belastet sameiet.

(3) Kostnader til TV og internett fordels likt mellom seksjonene.

(4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksler internt og kostnadene avregnes etter forbruk. Det kreves inn et a-kontobeløp hver mnd. Avregningskostnader belastes seksjonene.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av felles utearealer vil bli fordelt mellom sameiene etter antall enheter per sameie.

(6) Kostnad til drift av parkeringsplass nr 2 skal gjenspeile faktiske driftskostnader, typisk 100-200 kr per mnd. Endelig sats fastsettes av styret.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) styremedlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer. I tillegg har utbygger rett til en representant i styret med stemmerett frem til siste boligseksjon er overlevert.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

(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.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (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 årsberetning
- 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 boligseksjonseiere 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne

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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører,, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

5174 Haneborgåsen Panorama 2 Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 09.10.2023

52 av 52 mulige stemmegivere var representert.

52 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 27 stemmer

"Styreleder Stig Borrebæk velges til møteleder. Ole Tobias Silseth signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 27

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Som tidligere informert ble det gjennomført valg på feil grunnlag og protokoll. For å fortsette med to styremedlemmer på valg for to år av gangen foreslår styret at Stig Borrebæk velges for et år samt Tor Helgesen for et år.

Styreleder (1 år)

Stig Borrebæk Valgt

Totalt antall stemmer: 26

Styremedlem (1 år)

Tor Emil Helgesen Valgt

Totalt antall stemmer: 25

Ekstraordinært årsmøte 09.10.2023 protokoll.pdf

Navn

Silseth, Ole Tobias Hoseth

Dato

2023-10-13

Navn

Borrebæk, Stig

Dato

2023-10-13

Identifikasjon

 Silseth, Ole Tobias Hoseth

Identifikasjon

 Borrebæk, Stig

Protokoll til årsmøte 2024 for Haneborgåsen Panorama 2 Bs

Organisasjonsnummer: 925853925

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 19:00 til 25. mai kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Stig Borrebæk er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som protokollvitner ble Ole Tobias Silseth og Turid Aas foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

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: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Stig Borrebæk (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Borrebæk

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Helgesen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tor Helgesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Sverre Røed (23 stemmer)

Ole Tobias Silseth (23 stemmer)

Turid Aas (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjell Sverre Rød
Ole Tobias Silseth
Turid Aas





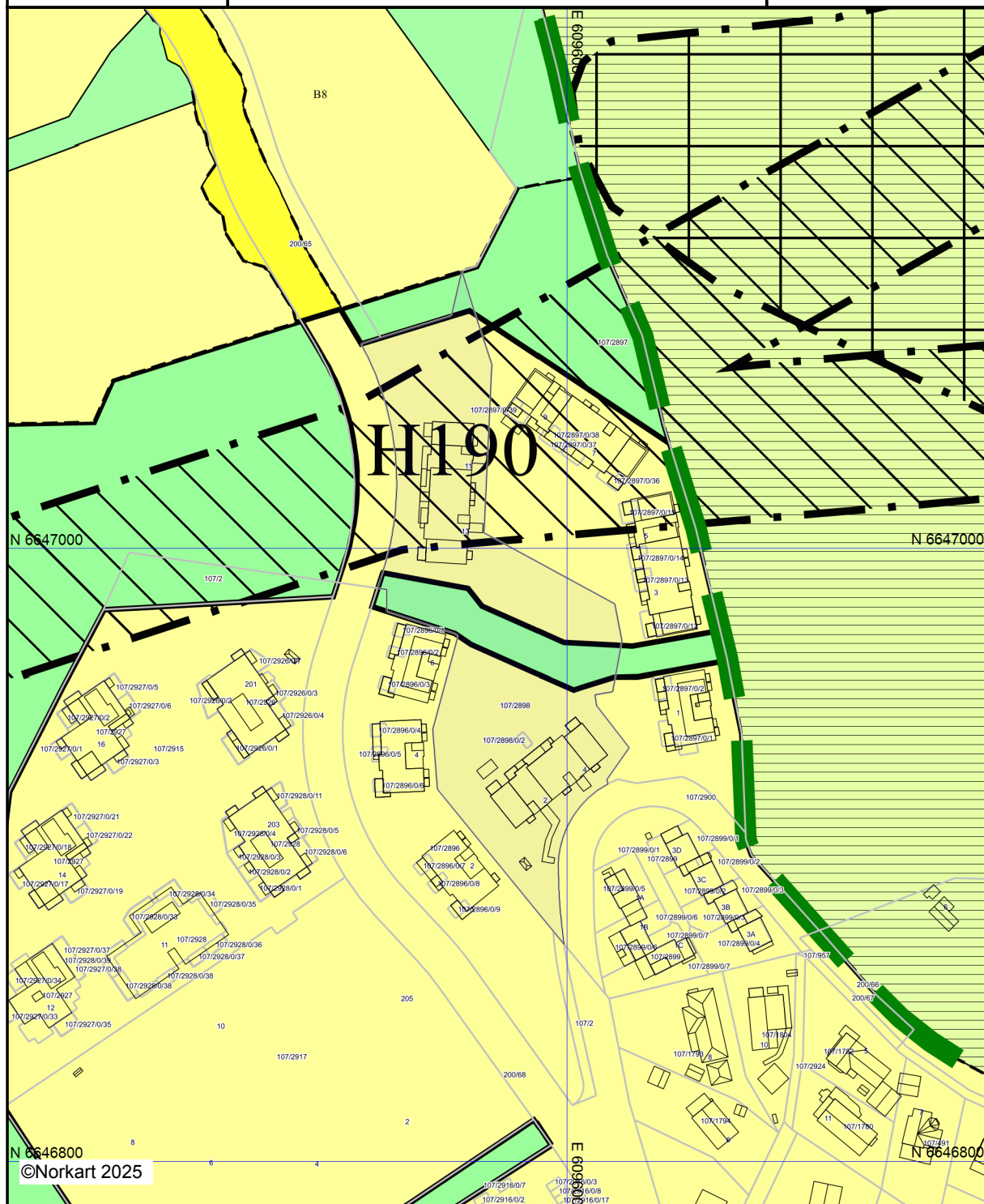
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2898/0/30
Adresse: Toppen 13
Utskriftsdato: 22.07.2025
Målestokk: 1:2000



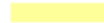
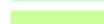
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende



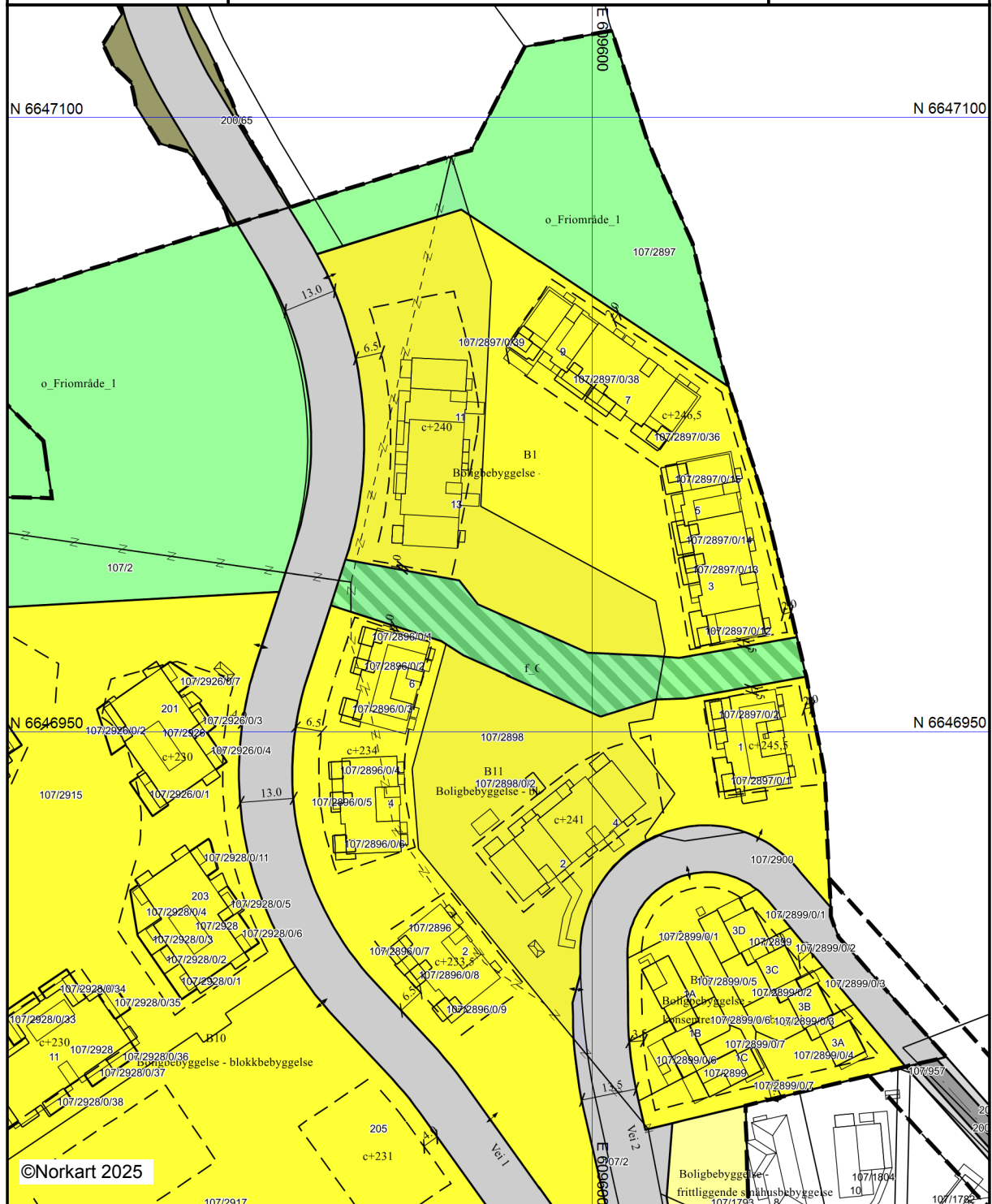
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2898/0/30
Adresse: Toppen 13
Utskriftsdato: 22.07.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Friområde
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 22.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	2898	Festenr.		Seksjonsnr.	30
Adresse	Tøppen 13, 1470 LØRENSKOG								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 1 130 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 6 993 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
----	---------

Navn	Ødegården - felt B10-B13	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.05.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5673/016_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	6 950 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal	43 m ²
	Formål	Veg
	Delareal	1 079 m ²
	Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	Feltnavn	GAA
	Delareal	51 m ²
	Formål	Friområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024001
Navn	Detaljregulering for ny vannledning gjennom Haneborgåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering