

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |           |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Fjord Eiendomsmegling AS  | Oppdragsnr.                       | 199250014 |                                     |   |
| Adresse   | Tunveien 2  |                                   |           |                                     |   |
| Postnr.   | 1473  | Sted                              | LØRENSKOG |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |           |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |           |                                     |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 2025  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0         | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |   | Forsikring for bygget via brl.    |           | Polise/avtalenr                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Audun Astrup  | Etternavn                         | Bakke     |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar  Det er lagt opp infrastruktur til ladeboks

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja  Vet ikke

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja  Vet ikke

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Leiligheten er ikke brukt og det er 5 års nybygggaranti.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

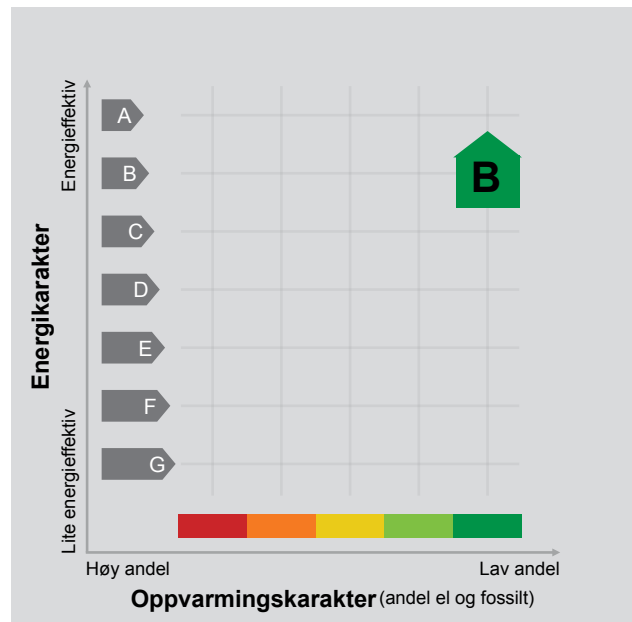
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ENERGIATTEST

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse           | Tunveien 2                    |
| Postnummer        | 1475                          |
| Sted              | FINSTADJORDET                 |
| Kommunenavn       | Lørenskog                     |
| Gårdsnummer       | 100                           |
| Bruksnummer       | 818                           |
| Seksjonsnummer    | —                             |
| Andelsnummer      | —                             |
| Festenummer       | —                             |
| Bygningsnummer    | 300799889                     |
| Bruksenhetsnummer | H0102                         |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-35858       |
| Dato              | 08.10.2024                    |
| Innmeldt av       | Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2024

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 69

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse    | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Tunveien 2 | 300799889      | H0102             | 0              | 0           |              |

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

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

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

|   |  |
|---|--|
| Areal yttervegger   | 63 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak   | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv  | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt   | 17 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA   | 69 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA  | 69 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum   | 172 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger   | 0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak   | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv  | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt   | 0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt  | 25,4 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi   | 0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet  | 84,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall  | 0,60 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 14.08.2024                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner   | 86 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 86 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,30 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,30 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,90 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 86 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 65 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden   | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet  | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling  | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)  | 0,50 kW/(l/s)                            |

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

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

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden  | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden  | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden   | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)   | 0,50                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor  | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,83                  |
| Oppvarmingssystem(er)   | Fjernvarme            |
| Varmefordelingssystem   | Vannbåren oppvarming  |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling  |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming   | MANUELL               |

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

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

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

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

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

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

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

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 1,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                                | 0,86 |

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

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

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

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

|   |      |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                    | 0,98 |

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning   | 7.10.2024        |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

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

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Romoppvarming          | 31,8 kWh/år  |
| Ventilasjonsvarme      | 3,4 kWh/år   |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                 | 6,0 kWh/år   |
| Pumper                 | 1,2 kWh/år   |
| Belysning              | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år   |
| TotaltNettoEnergibehov | 101,1 kWh/år |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 7 350 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 107,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 873 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 107,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 7 350 kWh/år                    |

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

#### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet     | 2 732 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år     |
| Gass             | 0 kWh/år     |
| Fjernvarme       | 4 618 kWh/år |
| Biobrensel       | 0 kWh/år     |
| Annen energivare | 0 kWh/år     |
| Totalt           | 7 350 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 24,2 % |
|--------------------------------------|--------|

**Vedtekter**  
**for**  
**Lørenskog Hageby Borettslag 4 Org. nr. 929806131**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 17.06.2022.**  
**Endret eks.ord generalforsamling 15.01.2024**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør seksjon 1-26,42-53, 56,57,60,61 og 67 i Lørenskog Hageby Bygg Hus C Sameie, gnr 100, bnr 818 i Lørenskog. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

## **5. Vedlikehold**

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Hus C Sameie, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styret skal utpeke to representanter til styrekandidater til Lørenskog Hageby Hus C Sameie.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

### **11-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Hus C Sameie.**

Lørenskog Hageby Borettslag 4 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Lørenskog Hageby Hus C Sameie.

#### **11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer**

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

#### **11-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg**

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

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

#### **11-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom**

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.

Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 4

---

Møtedato: 30.01.24

Møtetidspunkt: 15.00

Møtested: Teams

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/Petter Nilsen som eier av samtlige andeler  
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

---

### 1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Petter Nilsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Karina Torset foreslått.

**Vedtak: Godkjent.**

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2 Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Marius Nicolaysen foreslått

**Vedtak: Valgt enstemmig.**

---

Møtet ble hevet kl.: 15.30. Protokollen signeres av

Møteleder: Petter Nilsen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Karina Torset /s/