



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2039

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

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

Dato for årsmøtet:

2. mai 2025 kl. 18:00, Borettslagets Fellsstue.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Wilhelmsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt. - Velges på årsmøte.

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. 2039 Årsregnskap 2024 Lørenskog Hageby Brl. 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. 60 000 til styreleder og 40 000 hver til styremedlemmer. I tillegg avsettes prosjekthonorar kr. 100 000.

Styrets innstilling

Begrunnelse for forslag om styrehonorar og prosjekthonorar

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 foreslår at det utbetales ordinært styrehonorar i tråd med OBOS sine veiledende satser, samt et tillegg i form av prosjekthonorar for ekstraordinær arbeidsinnsats i oppstartsåret.

Borettslaget ble etablert i 2024, og styret overtok ansvaret etter at interimstyret ikke fungerte tilfredsstillende. I månedene som fulgte har styret arbeidet intensivt med å få på plass grunnleggende rutiner, følge opp regelbrudd, håndtere utfordringer med søppelhåndtering, ulovlig parkering og hærverk – samt ivareta beboerkommunikasjon, teknisk drift og samarbeid med øvrige borettslag og eksterne aktører.

Dette arbeidet har krevd en betydelig innsats utover det som normalt forventes i et styreverv, både i omfang, hyppighet og kompleksitet. Styret har blant annet hatt 12 formelle møter i løpet av en kort periode og har hatt daglig dialog for å håndtere løpende saker og kritiske hendelser. Flere medlemmer har også personlig måtte stille opp tidlig morgen og sent kveld for å sikre drift og orden.

På bakgrunn av dette foreslås det et ordinært styrehonorar på kr 1 825 per boenhet, samt et samlet prosjekthonorar på kr 100 000 som kompensasjon for den ekstra arbeidsmengden og det ansvaret styret har tatt på seg i borettslagets første og mest krevende driftsfase.

Dette er ment som en rettferdig anerkjennelse av innsatsen som er lagt ned for fellesskapet, og som et virkemiddel for å sikre at styreverv fortsatt fremstår som gjennomførbare og attraktive for engasjerte beboere også i fremtiden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000 + kr 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mamoon Rashid

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Wilhelmsen
 - Kaia Helene Lien Lisveen
-

Styrets årsrapport

Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3

Styresammensetning og arbeid

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 ble valgt på en ekstraordinær generalforsamling i september 2024. Mamoon Rashid ble valgt som styreleder, og Jørn Wilhelmsen, Kaja Helene Lien Lisveen, Espen Lindstad og Tim Benny Fredrik Johansson ble valgt som styremedlemmer. Kort tid etter generalforsamlingen trakk Espen Lindstad seg fra vervet, og omtrent en måned senere valgte også Tim Benny Fredrik Johansson å fratre.

Styrets arbeid

De første beboerne flyttet inn i borettslaget 12. juni. Inntil september var det et interimstyre på plass, men dette fungerte dessverre ikke tilfredsstillende. Det nye styret tok derfor over ansvaret og har siden arbeidet intensivt med å etablere nødvendige rutiner og strukturer for driften av et helt nytt borettslag.

Som nyopprettet borettslag har vi møtt mange utfordringer – blant annet knyttet til søppelhåndtering, hærverk og ulovlig parkering. Flere av problemene kan spores tilbake til leietakere som ikke eier leilighetene selv og dermed ikke har samme tilknytning eller ansvarsfølelse for fellesskapet. Styret har jobbet aktivt med å dokumentere uønsket adferd og har i flere tilfeller lyktes med å få beboere til å flytte frivillig.

Samtidig arbeider styret målrettet for å skape et godt bomiljø der alle beboere bidrar til fellesskapet. Vi oppfordrer og informerer løpende om viktigheten av å opptre hensynsfullt og i tråd med borettslagets regler og verdier – til det beste for alle som bor her.

Tiltak er også blitt iverksatt for å forebygge og redusere skadeverk. Kameraovervåking er etablert, noe som har ført til en nedgang i hærverk, selv om problemet ennå ikke er helt eliminert. Når det gjelder søppelhåndtering, har dette vært et kontinuerlig problem. Styret har brukt betydelige ressurser og innsats for å holde systemene i drift – ofte har styremedlemmer måttet trå til tidlig om morgenen og sent på kvelden for å gjenopprette driften.

Som en viktig del av kommunikasjonen med beboerne benytter vi Vibbo. Plattformen fungerer godt, og har gjort det enklere å dele informasjon, besvare spørsmål og bygge en bedre dialog mellom styret og beboerne.

Vi har også tett dialog og samarbeid med de andre borettslagene i både Lørenskog Hageby, Urban og Tunkvartalet. Det skal i tillegg etableres et eget styre for Utenomhus og Garasjesameiet hvor representanter fra de forskjellige styrene i Lørenskog Hageby 1-4 skal sitte. Vi har også gjennomført fellesmøter med borettslagene i nærmiljøet samt representanter fra sikkerhetsbransjen for å diskutere ulike løsninger og dele erfaringer rundt bomiljøet.

Styret har så langt avholdt 12 styremøter og har i tillegg daglig kontakt gjennom telefon, meldinger og e-post for å håndtere løpende saker og utfordringer. Dette viser et engasjement og en arbeidsmengde som langt overstiger det som vanligvis forventes i et borettslag.

Arbeidet har vært krevende, men nødvendig for å skape trygghet, orden og trivsel for alle beboere.

Årsregnskap 2024

2024 var det første driftsåret for Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3. Borettslaget hadde i perioden inntekter på totalt kr 7 584 396, hvorav innkrevde felleskostnader utgjorde hoveddelen. Det var ingen budsjettert inntekt i 2024, da året var preget av oppstart og etablering.

Driftskostnadene beløp seg til kr 1 124 223, og inkluderte utgifter til blant annet forsikringer, kommunale avgifter, TV- og bredbåndsanlegg, samt drift og vedlikehold. Borettslaget hadde i tillegg enkelte engangskostnader knyttet til etablering og oppfølging i en krevende startfase.

Resultatet før finansielle kostnader var på kr 6 460 173. Etter fradrag for finansielle kostnader, hovedsakelig renteutgifter på kr 5 643 553, endte året med et positivt årsresultat på **kr 821 839**.

Styret vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende sett i lys av at dette er borettslagets første driftsår. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at flere kostnader fremover vil øke i takt med full innflytting og løpende vedlikeholdsbehov.

Budsjett og honorar 2025

Styrehonoraret for 2024 er fastsatt i tråd med OBOS sin veiledende sats, og utgjør kr 1 825 per boenhet. Med totalt 77 enheter i borettslaget gir dette en samlet sum på **kr 140 525**.

I tillegg foreslås det avsatt **kr 100 000 i prosjekthonorar** som kompensasjon for den betydelige ekstraarbeidsmengden styret har hatt i forbindelse med oppstarten av borettslaget. Dette inkluderer blant annet etablering av rutiner, håndtering av regelbrudd, søppelhåndtering, teknisk oppfølging, beboerkommunikasjon og ekstraordinære møter.

Fremtidsutsikter

Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 er fortsatt i en oppbyggingsfase, hvor struktur, rutiner og bomiljø gradvis finner sin form. Med alle leilighetene nå tatt i bruk, går borettslaget inn i en ny fase hvor stabilitet, fellesskapsfølelse og etterlevelse av regler blir avgjørende for den videre utviklingen.

Styret ser positivt på borettslagets fremtid, men er samtidig tydelig på at det fortsatt gjenstår mye arbeid. Enkelte utfordringer knyttet til uønsket adferd og manglende forståelse for fellesskapsregler er fremdeles til stede. Derfor er det helt avgjørende at styret også fremover fortsetter det systematiske arbeidet med å dokumentere regelbrudd, følge opp gjentatte overtredelser og – ved behov – bidra til at uønskede beboere flytter ut. Dette gjelder særlig ved ulovlig utleie, gjentatt brudd på husordensregler og forstyrrende oppførsel.

For å skape et tryggere og mer velfungerende miljø for alle, er det viktig i 2025 å prioritere følgende tiltak:

1. Tydeligere informasjon og forventningsstyring

Regelverk, ordensregler og konsekvenser for brudd skal kommuniseres jevnlig og tydelig via Vibbo og oppslag i oppganger.

2. Aktiv oppfølging av leieforhold

Styret vil kartlegge og følge opp leieforhold som ikke er meldt inn eller som bryter med borettslagets vedtekter. Ved ulovlig utleie vil det iverksettes nødvendige tiltak i samarbeid med forretningsfører.

3. Fortløpende dokumentasjon og dialog

Alle hendelser og brudd på reglementet skal dokumenteres grundig for å sikre at tiltak kan iverksettes på korrekt juridisk grunnlag, inkludert varsling og advarsler.

4. Videreføring av kameraovervåkning og tiltak mot skadeverk

Arbeidet for å redusere hærverk og uønsket adferd vil fortsette. Overvåkningssystemet vurderes utvidet dersom det er behov.

5. Oppfølging av vedlikehold og søppelhåndtering

En vedlikeholdsplan for fellesarealer vil etableres i løpet av året. I tillegg vil styret fortsette det viktige arbeidet med å sikre at søppelhåndteringen fungerer tilfredsstillende.

Styret har tro på at borettslaget har alle forutsetninger for å utvikle seg til et attraktivt og velfungerende bomiljø – men dette krever fortsatt høy innsats, årvåkenhet og samarbeid.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettet er basert på et helt år, mens innflytting skjedde i juni 2024.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 050 937.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-61 196
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		821 839
Tilført bygg		-252 408 344
Tilført tomt		-13 750
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		193 744
Tillegg for nye langsiktige lån	16	192 728 760
Tilført borettsinnskudd	17	59 947 462
Investering i aksjer/andeler	13	-30 000
Investering i aksjer/andeler	13	30 000
Tilbakeføring av avskrivning	12	19 697
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-177 275
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 112 133
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 050 937

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 554 851
Kortsiktig gjeld	-503 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 050 937

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 628 457	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 949 397	0	3 594 500	3 147 000
Andre inntekter	3	6 542	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 584 396	0	3 594 500	3 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	12	-19 697	0	0	0
Revisjonshonorar	4	-9 250	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 251	0	-125 000	-125 000
Personalkostnader				-12 000	-34 000
Styrehonorar				-80 000	-140 000
Andre honorarer					-100 000
Konsulenthonorar	5	-16 005	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-111 305	0	-450 000	-450 000
Forsikringer		-72 772	0	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	7	-474 777	0	-890 000	-890 000
Energi/fyring		-22 758	0	-788 200	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 138	0	-276 300	-277 000
Andre driftskostnader	8	-193 269	-500	-336 000	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 124 223	-500	-3 237 500	-2 712 000
DRIFTSRESULTAT		6 460 173	-500	357 000	435 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 219	2 111	0	5 000
Finanskostnader	10	-5 643 553	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 638 334	2 111	0	5 000
ÅRSRESULTAT		821 839	1 611	357 000	440 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 256		
Til annen egenkapital		821 839			

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3
ORG.NR. 829 806 002, KUNDENR. 2039

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	252 408 344	0
Tomt		68 806 256	68 792 506
Utsatt skattefordel		0	193 744
Andre varige driftsmidler	12	157 578	0
Aksjer og andeler	13	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		321 402 178	68 986 250
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 636	0
Forskuddsbetalte kostnader		131 940	0
Andre kortsiktige fordringer	14	52 702	0
Driftskonto OBOS-banken		1 363 573	387 030
SUM OMLØPSMIDLER		1 554 851	387 030
SUM EIENDELER		322 957 029	69 373 280
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 *			
5 000		385 000	385 000
Opptjent egenkapital	15	823 515	1 676
SUM EGENKAPITAL		1 208 515	386 676
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	192 728 760	0
Borettsinnskudd	17	128 485 840	68 538 378
Annen langsiktig gjeld	18	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		321 244 600	68 538 378
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		183 336	0
Betalbar skatt		0	354
Påløpte renter		57 397	0
Annen kortsiktig gjeld		0	447 872
Påløpte kostnader		263 180	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		503 914	448 226

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 957 029	69 373 280
Pantstillelse	19	321 214 600	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.04.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 3

Mamoon Rashid	Tim Benny Fredrik Johansson	Gjert Espen Lindstad
Kaia Helene Lisveen	Jørn Wilhelmsen	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 518 435
Akto strøm	284 667
Kabel-TV	146 295
Kapitalkostnader på IN-lån	5 553 961
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	74 496
Overført til kapitalkostnader	-5 628 457
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 949 397

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	6 542
SUM ANDRE INNTEKTER	6 542

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
SUM KONSULENTHONORAR	-16 005

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 430
Drift/vedlikehold elektro	-70 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 063
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-111 305

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-250 250
Renovasjonsavgift	-224 527
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-474 777

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 750
Vaktmestertjenester	-52 045
Vakthold	-9 750
Renhold ved firmaer	-26 402
Snørydding	-6 986
Gressklipping	-3 100
Andre fremmede tjenester	-83 606
Andre kontorkostnader	-908
Bank- og kortgebyr	-1 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 269

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 219
SUM FINANSINNTEKTER	5 219

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 385 212
Renter til utbygger	-258 245
Renter på leverandørgjeld	-96
SUM FINANSKOSTNADER	-5 643 553

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	252 408 344
SUM BYGNINGER	252 408 344

Tomten ble kjøpt i 2023.

Gnr.100/bnr.817

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Tilgang 2024	177 275
Avskrevet i år	-19 697
	157 578
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	157 578

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-19 697****NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BRL 3 Hjemmel AS. Denne investeringen er

regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hagebyr BRL 3 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt	
kapitalkostnader	47 586
OBOS Factoring	5 116
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52 702

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	823 515
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	823 515

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2024	-192 728 760
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-192 728 760

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2034.

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

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om

felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/07-2034
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2034		
2, 3, 4, 6, 7, 8		2 400
9, 27, 54, 55, 60, 61		2 400
14, 15, 16, 17, 19, 20		2 450
21, 22, 25		2 450
28, 29, 30, 32, 33, 34		2 550
35, 38		2 550
51		2 600
40, 41, 42, 43, 45, 46		2 650
47, 48		2 650
53, 56, 58, 59, 64		2 800
1, 66, 67, 68, 69, 71		2 850
72, 73, 74, 77		2 850
37		2 900
5, 10, 11, 12, 13		2 950
18, 23, 24, 26		3 000
39		3 150
31, 36		3 200
52		3 250
44, 49, 50, 65		3 350
57, 62, 63		3 450
70, 75, 76		3 600

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-68 538 378
Opprinnelig i år	-59 947 462
SUM BORETTSINNSKUDD	-128 485 840

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hagebyr BRL 3 Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 485 840
Pantelån	192 728 760
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	321 214 600

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

Bygninger	252 408 344
Tomt	68 806 256
TOTALT	321 214 600

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.05.25

Selskapsnummer: 2039 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
19/3681- 206

Deres referanse:

Dato:
06.06.2024

Midlertidig brukstillatelse del 5 - Nye boligblokker - Hus B

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Bjarne Haugens gate 45	100/817//	
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	Tiltakshaver Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO	
Tiltakets art: Nye boligblokker	Bygningstype: Stort frittfl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket som gjelder hus B med 77 boenheter, tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Søknad om brukstillatelse for del av hus B med 77 boenheter er mottatt 16.05.2024. Søknaden ble komplett 31.05.2024. Avgrensningen av gjeldende brukstillatelse kommer frem av vedlagte tegninger.

Tidligere tillatelser:

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

15. Igangsettingstillatelse (del 12) for råbygg for hus C ble gitt den 26.01.2023 (19/3681-145)
16. Innvilgelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav ble gitt den 13.02.2023 (19/3681-147)
17. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A1 med 65 boenheter ble gitt den 03.04.2023 (19/3681-154)
18. Midlertidig brukstillatelse for del av hus A2 med 48 boenheter ble gitt den 09.05.2023 (19/3681-167)
19. Igangsettingstillatelse (del 13) for komplettering av hus B ble gitt den 28.05.2023 (19/3681-174)
20. Innvilgelse av dispensasjon fra § 3.2 for oppføring av heisoppbygg over regulert høyde ble gitt den 17.08.2023 (19/3681-181)
21. Endringstillatelse på heisoppbyggene på hus C og D ble gitt den 21.08.2023 (19/3681-182)
22. Igangsettingstillatelse (del 14) for komplettering av bygg hus C og garasjekjeller ble gitt den 29.09.2023 (19/3681-185)
23. Midlertidig brukstillatelse for del av hus D3, D4 og E med 83 boenheter ble gitt den 18.04.2024 (19/3681-197)
24. Midlertidig brukstillatelse for del av hus D1 og D2 med 80 boenheter ble gitt den 15.05.2024 (19/3681-201)

Vurdering fra kommunalteknikk

Kommunalteknikk har ingen innvendinger mot at det gis midlertidig brukstillatelse

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som gjelder hus B med 77 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer.

Ferdigstilling og sluttkontroll

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

- Hus C
- Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

Gebyr

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

G-01 Revidert gjennomføringsplan v26

Q-02 24200141-Tunveien-U885-MUA Oversikt

Q-03 20240507 Fase 3-Vtren 2024 Arealer overleveringer A-E-D-B U2

Q-04 20240507 Fase 3-Vtren 2024 Arealer overleveringer A-E-D-B U3

Kopi til:

Lørenskog Hageby Utvikling AS Stensberggata 25 0170 OSLO

Intern kopi til:

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 3

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

1. FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 3 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

2. HENSYN

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

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

3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.

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

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

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

I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.

4. KJØRING OG PARKERING

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

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

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

5. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

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

7. GRILLING

Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.

8. SKADER

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

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

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

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

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

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

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

9. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

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

10. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm.

11. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeporten skal holdes stengt.

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

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

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

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

12. EIERSKIFTE OG UMLEIE

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

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget.

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

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

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

14. BALKONGVETT

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

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

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



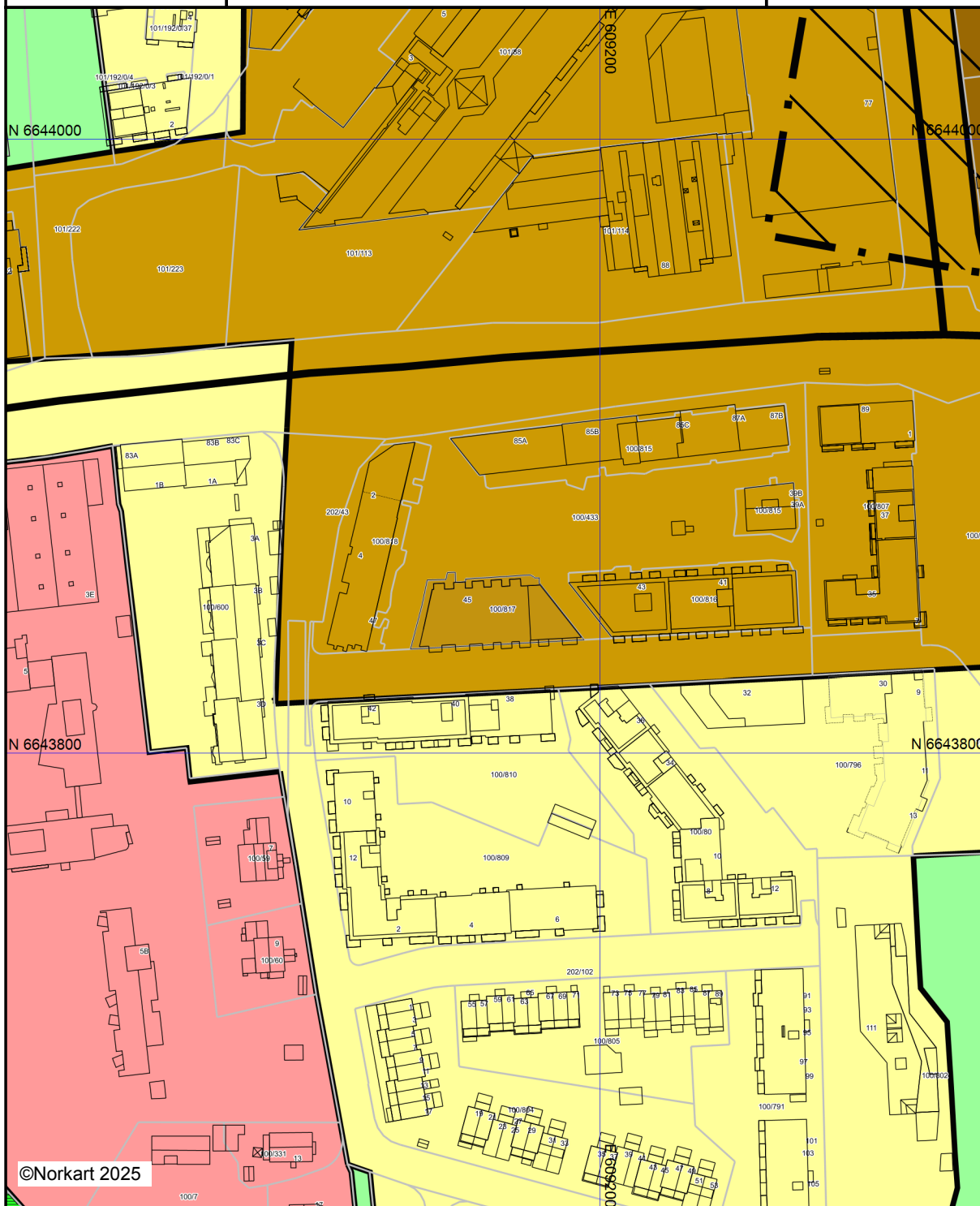
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/817
Adresse: Bjarne Haugens gate 45
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

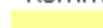
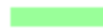


©Norkart 2025

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 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nabolagsprofil

Bjarne Haugens gate 45 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	3 min
Linje 110, 110E, 310, 315, 316	0.2 km
Lørenskog sentrum terminalen	16 min
Totalt 14 ulike linjer	1.4 km
Lørenskog stasjon	8 min
Linje L1	4 km
Lillestrøm stasjon	11 min
Buss, flytog, tog	8.4 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	15.8 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	3 min
487 elever, 22 klasser	0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.)	12 min
582 elever, 28 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	16 min
308 elever, 15 klasser	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	14 min
310 elever, 28 klasser	1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	23 min
565 elever, 37 klasser	1.9 km
Mailand videregående skole	21 min
900 elever	1.8 km
Lørenskog videregående skole	6 min
850 elever, 39 klasser	4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

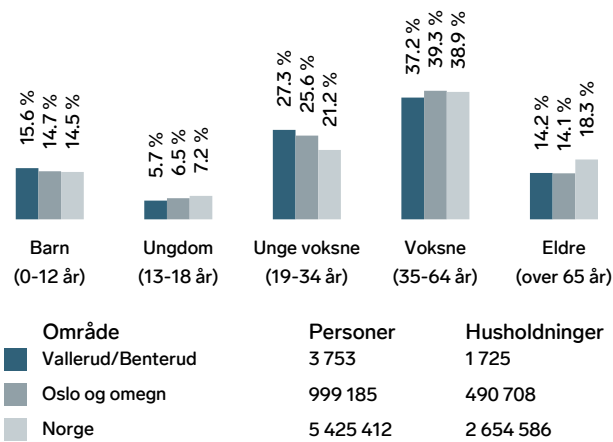
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år)	3 min
70 barn	0.3 km
Berger barnehage (1-5 år)	4 min
112 barn	0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5...)	8 min
34 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen	3 min
Post i butikk	0.3 km
Coop Extra Triaden	4 min
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport



Triaden sportssenter
Squash

4 min
0.3 km



Finstad balløkke
Ballspill

7 min
0.6 km



Sporty 60+

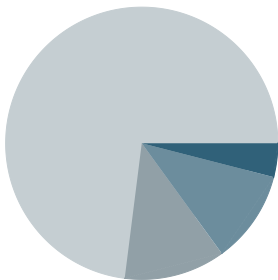
3 min



SATS Triaden

4 min

Boligmasse



4% enebolig
12% rekkehus
73% blokk
11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Triaden Lørenskog Storsenter

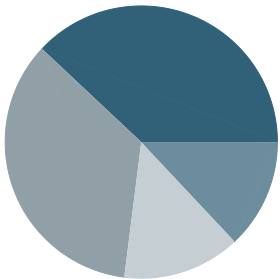
3 min



Triaden Apotek

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



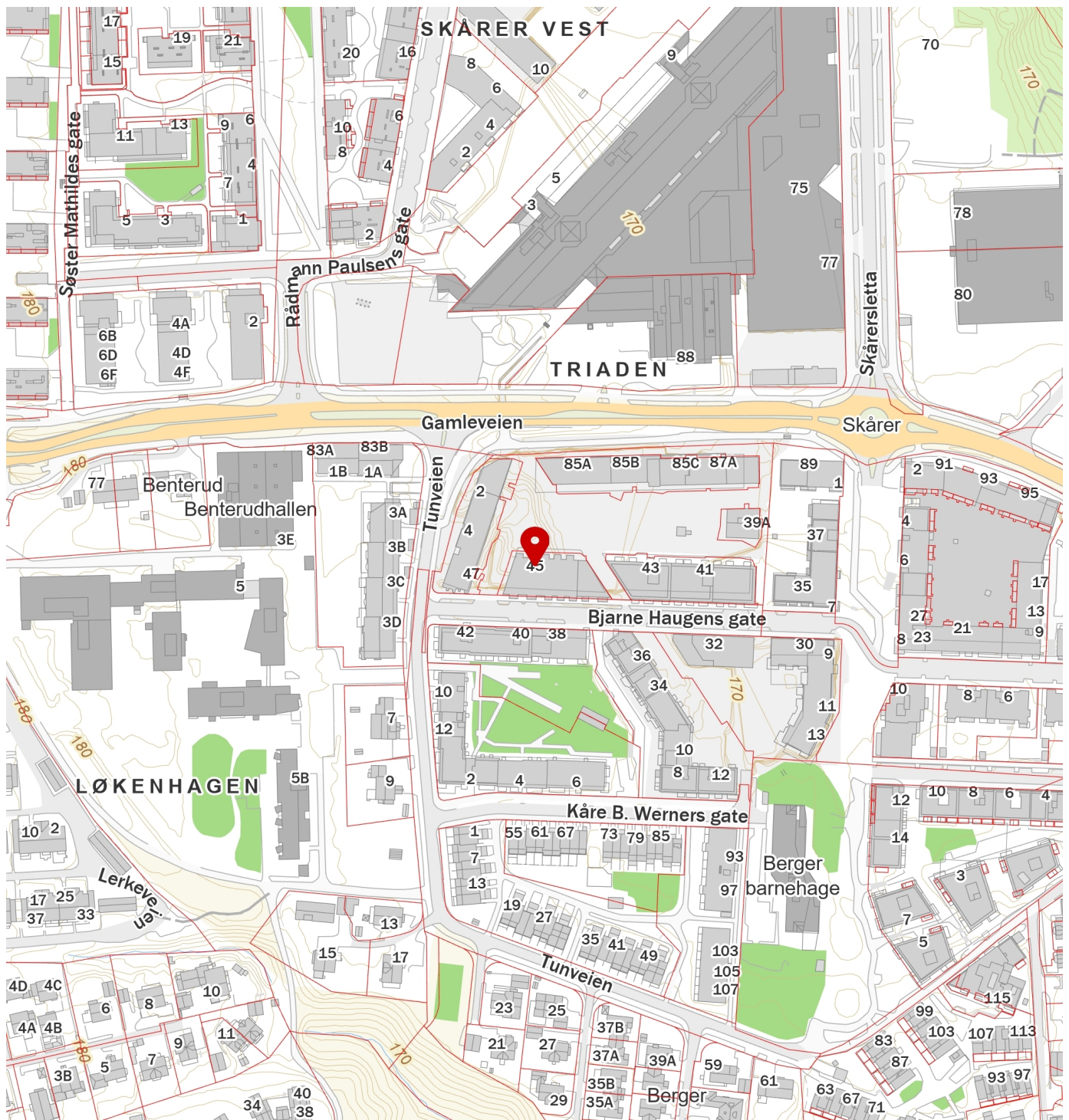
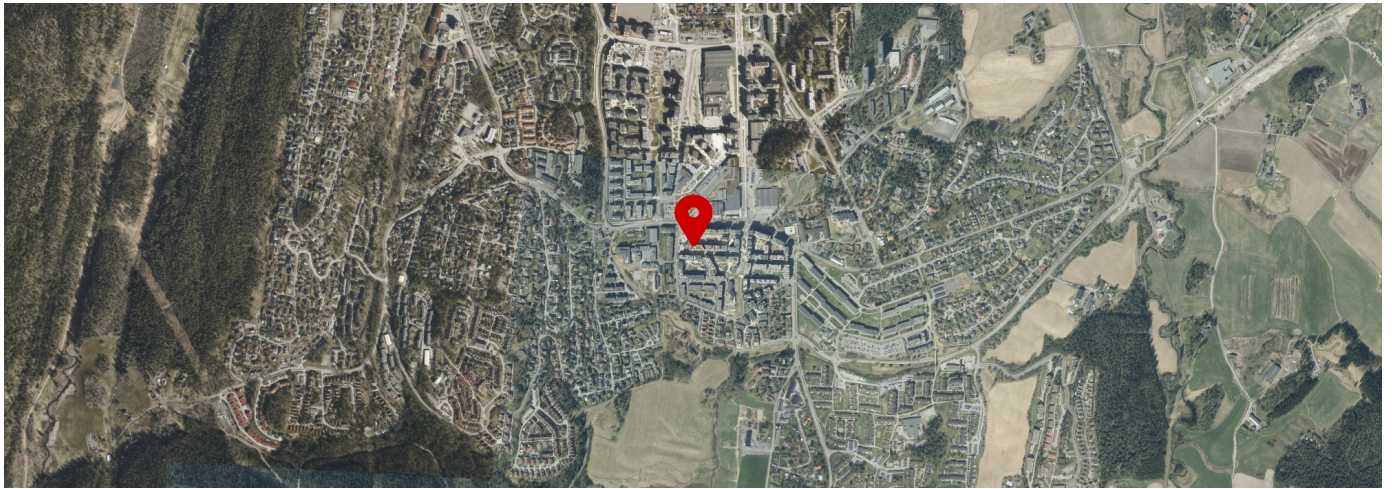
0%

47%

Vallerud/Benterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

Organisasjonsnummer: 829806002

Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Borettslagets Fellsstue.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jørn Wilhelmsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marcus Bøhler Petermann og Irfan Khalid ble valgt til å undertegne protokollen

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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.

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000. 60 000 til styreleder og 40 000 hver til styremedlemmer. I tillegg avsettes prosjekthonorar kr. 100 000.

Styrets innstilling

Begrunnelse for forslag om styrehonorar og prosjekthonorar

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag nr. 3 foreslår at det utbetales ordinært styrehonorar i tråd med OBOS sine veiledende satser, samt et tillegg i form av prosjekthonorar for ekstraordinær arbeidsinnsats i oppstartsåret.

Borettslaget ble etablert i 2024, og styret overtok ansvaret etter at interimstyret ikke fungerte tilfredsstillende. I månedene som fulgte har styret arbeidet intensivt med å få på plass grunnleggende rutiner, følge opp regelbrudd, håndtere utfordringer med søppelhåndtering, ulovlig parkering og hærverk – samt ivareta beboerkommunikasjon, teknisk drift og samarbeid med øvrige borettslag og eksterne aktører.

Dette arbeidet har krevd en betydelig innsats utover det som normalt forventes i et styreverv, både i omfang, hyppighet og kompleksitet. Styret har blant annet hatt 12 formelle møter i løpet av en kort periode og har hatt daglig dialog for å håndtere løpende saker og kritiske hendelser. Flere medlemmer har også personlig måtte stille opp tidlig morgen og sent kveld for å sikre drift og orden.

På bakgrunn av dette foreslås det et ordinært styrehonorar på kr 1 825 per boenhet, samt et samlet prosjekthonorar på kr 100 000 som kompensasjon for den ekstra arbeidsmengden og det ansvaret styret har tatt på seg i borettslagets første og mest krevende driftsfase.

Dette er ment som en rettferdig anerkjennelse av innsatsen som er lagt ned for fellesskapet, og som et virkemiddel for å sikre at styreverv fortsatt fremstår som gjennomførbare og attraktive for engasjerte beboere også i fremtiden.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000 + kr 100 000



Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Mamoon Rashid

Følgende stilte til valg:

Mamoon Rashid

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Ramberg Christensen

Kaia Helene Lien Lisveen

Leila Rezai

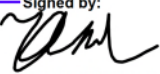
Jørn Wilhelmsen

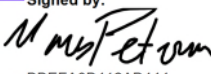
Følgende stilte til valg:

Simen Ramberg Christensen

Kaia Helene Lien Lisveen

Leila Rezai
Jørn Wilhelmsen

Signed by:

98448068874B460...

Signed by:

BBEFA0B412AB444...

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 3

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/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 3 avholdes 30.01.24 kl. 15 på teams.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 1 år

Oslo 22.01.2024

I styret for Lørenskog Hageby Borettslag 3

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Lørenskog Hageby Borettslag 3**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 3

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 3

Møtedato: 21.05.2024

Møtetidspunkt: 10.00

Møtested: Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg Bolig AS

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 77 andeler
Styret representert ved Petter Nilsen, Karina Torset.

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Karina Torset foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Tilstede var Lørenskog Hageby Utvikling AS som eier av samtlige 77 andeler i borettslaget,

Vedtak: Godkjent.

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

Til å føre protokoll ble Karina Torset foreslått, og som protokollvitne ble Petter Nilsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent.

2 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte mindre endringer i borettslagets vedtekter, samt ny bestemmelse i pkt 11-5. etter stiftelsen av borettslaget 16.6.2022. Reviderte vedtekter er vedlagt.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

3 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 16.6.22. I forbindelse med salg av bolig og endring av salgspriser i prosjektet er borettslagets bygge- og finansieringsplan revidert iht andel fellesgjeld oppført i kjøpekontrakt med første kjøper av andel i borettslaget.

Iht vedlagte revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 128 485 840. Samlet fellesgjeld utgjør kr 192 728 760

Vedtak: Revidert bygge- og finansieringsplan godkjennes.

3 Finansiering av borettslagets fellesgjeld i OBOS-Banken

OBOS Banken har gitt indikativ tilbudt borettslaget langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansierungsplan er kr. 192 728 760.

Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld. Lån utbetales etter nærmere avtale med OBOS banken.

Vedtak: Godkjent

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Ved inngåelse av avtale faktureres Lørenskog hageby Utvikling AS kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Dersom det skal tilrettelegges for IN-nedbetaling ved oppgjør, inngås det særskilt avtale om dette.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 8000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 10.30. Protokollen signeres av

Karina Torset/s/
Møteleder – protokollfører

Petter Nilsen/s/ - protokollvitne

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 3 Org. nr. 829 806 002

Vedtatt på stiftelsesmøte
endret

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune, gnr 100, bnr 817 i Lørenskog.

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) Nekte 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 offentlige 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-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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 beslattes 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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 seksjoneringsøknad, 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 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

11-4 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.

11-5 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.

INPUT:	
Input rente Fellesgjeld (annuitet)	5,45 %
Input løpetid år	40
Avdragsfrihet	10
Innskudd/egenkapital:	Fellesgjeld
40 %	60 %

FINANSIERINGSPLAN- LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 3

HUS B

Revidert - Vedtatt 210524 Eks. ord GF

							kr	128 485 840	kr	192 728 760	kr	321 214 600					
Leil.nr	Andelsnr	Etasje	Ant rom	Uteplass kvm	BRA m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld Total kjøpesum	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordelt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Kapital-kostnader avdragsfri peroide år 1-10	Stipulerte felleskonstader (eksklusiv energikostnad) pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Akonto fjernvarme	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	
										pr. mnd.	pr mnd	pr mnd	pr mnd		pr. mnd.	pr mnd	
BL01-01	1	1	3	10	53	kr 5 000	kr 1 716 000	kr 2 574 000	kr 4 290 000	kr 3 352	kr 299	kr 11 690	kr 15 341	kr 638	kr 14 534	kr 18 185	
BL01-02	2	1	2	10	43	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 734	kr 299	kr 9 783	kr 12 816	kr 521	kr 12 163	kr 15 196	
BL01-03	3	1	2	9	43	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 734	kr 299	kr 9 783	kr 12 816	kr 521	kr 12 163	kr 15 196	
BL01-04	4	1	2	8	45	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 841	kr 299	kr 9 783	kr 12 923	kr 541	kr 12 163	kr 15 303	
BL01-05	5	1	3	14	56	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 522	kr 299	kr 11 963	kr 15 783	kr 671	kr 14 873	kr 18 694	
BL01-06	6	1	2	9	38	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 407	kr 299	kr 9 783	kr 12 488	kr 458	kr 12 163	kr 14 868	
BL01-07	7	1	2	9	38	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 407	kr 299	kr 9 783	kr 12 488	kr 458	kr 12 163	kr 14 868	
BL01-08	8	1	2	0	38	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 407	kr 299	kr 9 783	kr 12 488	kr 458	kr 12 163	kr 14 868	
BL01-09	9	1	2	0	38	kr 5 000	kr 1 436 000	kr 2 154 000	kr 3 590 000	kr 2 407	kr 299	kr 9 783	kr 12 488	kr 458	kr 12 163	kr 14 868	
BL01-10	10	1	3	0	55	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 471	kr 299	kr 11 963	kr 15 733	kr 661	kr 14 873	kr 18 643	
BL01-11	11	1	3	0	56	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 522	kr 299	kr 11 963	kr 15 783	kr 671	kr 14 873	kr 18 694	
BL01-12	12	1	3	8	54	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 383	kr 299	kr 11 963	kr 15 645	kr 644	kr 14 873	kr 18 555	
BL02-01	13	2	3	7	51	kr 5 000	kr 1 756 000	kr 2 634 000	kr 4 390 000	kr 3 226	kr 299	kr 11 963	kr 15 487	kr 614	kr 14 873	kr 18 398	
BL02-02	14	2	2	7	43	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 055	kr 13 088	kr 521	kr 12 501	kr 15 535	
BL02-03	15	2	2	7	43	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 055	kr 13 088	kr 521	kr 12 501	kr 15 535	
BL02-04	16	2	2	7	43	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 055	kr 13 088	kr 521	kr 12 501	kr 15 535	
BL02-05	17	2	2	7	45	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 841	kr 299	kr 10 055	kr 13 196	kr 541	kr 12 501	kr 15 642	
BL02-06	18	2	3	8	56	kr 5 000	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 3 522	kr 299	kr 12 235	kr 16 056	kr 671	kr 15 212	kr 19 033	
BL02-07	19	2	2	8	38	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 407	kr 299	kr 10 055	kr 12 761	kr 458	kr 12 501	kr 15 207	
BL02-08	20	2	2	8	38	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 407	kr 299	kr 10 055	kr 12 761	kr 458	kr 12 501	kr 15 207	
BL02-09	21	2	2	0	38	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 407	kr 299	kr 10 055	kr 12 761	kr 458	kr 12 501	kr 15 207	
BL02-10	22	2	2	0	38	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 407	kr 299	kr 10 055	kr 12 761	kr 458	kr 12 501	kr 15 207	
BL02-11	23	2	3	0	55	kr 5 000	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 3 471	kr 299	kr 12 235	kr 16 006	kr 661	kr 15 212	kr 18 982	
BL02-12	24	2	3	0	56	kr 5 000	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 3 522	kr 299	kr 12 235	kr 16 056	kr 671	kr 15 212	kr 19 033	
BL02-13	25	2	2	7	38	kr 5 000	kr 1 476 000	kr 2 214 000	kr 3 690 000	kr 2 400	kr 299	kr 10 055	kr 12 755	kr 457	kr 12 501	kr 15 201	
BL03-01	26	3	3	7	51	kr 5 000	kr 1 796 000	kr 2 694 000	kr 4 490 000	kr 3 226	kr 299	kr 12 235	kr 15 760	kr 614	kr 15 212	kr 18 736	
BL03-02	27	3	2	7	43	kr 5 000	kr 1 420 000	kr 2 130 000	kr 3 550 000	kr 2 734	kr 299	kr 9 674	kr 12 707	kr 521	kr 12 027	kr 15 060	
BL03-03	28	3	2	7	43	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 328	kr 13 361	kr 521	kr 12 840	kr 15 873	
BL03-04	29	3	2	7	43	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 328	kr 13 361	kr 521	kr 12 840	kr 15 873	
BL03-05	30	3	2	7	45	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 841	kr 299	kr 10 328	kr 13 468	kr 541	kr 12 840	kr 15 981	
BL03-06	31	3	3	10	69	kr 5 000	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 4 322	kr 299	kr 13 053	kr 17 674	kr 823	kr 16 228	kr 20 849	
BL03-07	32	3	2	7	45	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 328	kr 13 487	kr 545	kr 12 840	kr 15 999	
BL03-08	33	3	2	7	45	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 328	kr 13 487	kr 545	kr 12 840	kr 15 999	
BL03-09	34	3	2	0	45	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 328	kr 13 487	kr 545	kr 12 840	kr 15 999	
BL03-10	35	3	2	0	45	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 328	kr 13 487	kr 545	kr 12 840	kr 15 999	
BL03-11	36	3	3	0	66	kr 5 000	kr 1 916 000	kr 2 874 000	kr 4 790 000	kr 4 164	kr 299	kr 13 053	kr 17 516	kr 793	kr 16 228	kr 20 692	
BL03-12	37	3	3	0	68	kr 5 000	kr 1 740 000	kr 2 610 000	kr 4 350 000	kr 4 265	kr 299	kr 11 854	kr 16 418	kr 812	kr 14 738	kr 19 302	
BL03-13	38	3	2	7	38	kr 5 000	kr 1 516 000	kr 2 274 000	kr 3 790 000	kr 2 400	kr 299	kr 10 328	kr 13 027	kr 457	kr 12 840	kr 15 540	
BL04-01	39	4	3	7	51	kr 5 000	kr 1 876 000	kr 2 814 000	kr 4 690 000	kr 3 226	kr 299	kr 12 780	kr 16 305	kr 614	kr 15 889	kr 19 414	
BL04-02	40	4	2	7	43	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 873	kr 13 906	kr 521	kr 13 518	kr 16 551	
BL04-03	41	4	2	7	43	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 873	kr 13 906	kr 521	kr 13 518	kr 16 551	
BL04-04	42	4	2	7	43	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 734	kr 299	kr 10 873	kr 13 906	kr 521	kr 13 518	kr 16 551	
BL04-05	43	4	2	7	45	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 841	kr 299	kr 10 873	kr 14 013	kr 541	kr 13 518	kr 16 658	
BL04-06	44	4	3	10	69	kr 5 000	kr 1 996 000	kr 2 994 000	kr 4 990 000	kr 4 322	kr 299	kr 13 598	kr 18 219	kr 823	kr 16 906	kr 21 527	
BL04-07	45	4	2	7	45	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 873	kr 14 032	kr 545	kr 13 518	kr 16 677	
BL04-08	46	4	2	7	45	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 873	kr 14 032	kr 545	kr 13 518	kr 16 677	
BL04-09	47	4	2	0	45	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 873	kr 14 032	kr 545	kr 13 518	kr 16 677	
BL04-10	48	4	2	0	45	kr 5 000	kr 1 596 000	kr 2 394 000	kr 3 990 000	kr 2 860	kr 299	kr 10 873	kr 14 032	kr 545	kr 13 518	kr 16 677	
BL04-11	4																



BL05-05	56	5	2	7	45	kr	5 000	kr	1 676 000	kr	2 514 000	kr	4 190 000	kr	2 841	kr	299	kr	11 418	kr	14 558	kr	541	kr	14 195	kr	17 336
BL05-06	57	5	3	10	69	kr	5 000	kr	2 076 000	kr	3 114 000	kr	5 190 000	kr	4 322	kr	299	kr	14 143	kr	18 764	kr	823	kr	17 583	kr	22 204
BL05-07	58	5	2	7	45	kr	5 000	kr	1 676 000	kr	2 514 000	kr	4 190 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 418	kr	14 577	kr	545	kr	14 195	kr	17 355
BL05-08	59	5	2	7	45	kr	5 000	kr	1 676 000	kr	2 514 000	kr	4 190 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 418	kr	14 577	kr	545	kr	14 195	kr	17 355
BL05-09	60	5	2	0	45	kr	5 000	kr	1 420 000	kr	2 130 000	kr	3 550 000	kr	2 860	kr	299	kr	9 674	kr	12 833	kr	545	kr	12 027	kr	15 186
BL05-10	61	5	2	0	45	kr	5 000	kr	1 420 000	kr	2 130 000	kr	3 550 000	kr	2 860	kr	299	kr	9 674	kr	12 833	kr	545	kr	12 027	kr	15 186
BL05-11	62	5	3	0	66	kr	5 000	kr	2 076 000	kr	3 114 000	kr	5 190 000	kr	4 164	kr	299	kr	14 143	kr	18 606	kr	793	kr	17 583	kr	22 047
BL05-12	63	5	3	0	68	kr	5 000	kr	2 076 000	kr	3 114 000	kr	5 190 000	kr	4 265	kr	299	kr	14 143	kr	18 707	kr	812	kr	17 583	kr	22 147
BL05-13	64	5	2	7	38	kr	5 000	kr	1 676 000	kr	2 514 000	kr	4 190 000	kr	2 400	kr	299	kr	11 418	kr	14 117	kr	457	kr	14 195	kr	16 895
BL06-01	65	6	3	7	51	kr	5 000	kr	2 013 720	kr	3 020 580	kr	5 034 300	kr	3 226	kr	299	kr	13 718	kr	17 243	kr	614	kr	17 056	kr	20 580
BL06-02	66	6	2	7	43	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 734	kr	299	kr	11 690	kr	14 723	kr	521	kr	14 534	kr	17 567
BL06-03	67	6	2	7	43	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 734	kr	299	kr	11 690	kr	14 723	kr	521	kr	14 534	kr	17 567
BL06-04	68	6	2	7	43	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 734	kr	299	kr	11 690	kr	14 723	kr	521	kr	14 534	kr	17 567
BL06-05	69	6	2	7	45	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 841	kr	299	kr	11 690	kr	14 831	kr	541	kr	14 534	kr	17 675
BL06-06	70	6	3	10	69	kr	5 000	kr	2 156 000	kr	3 234 000	kr	5 390 000	kr	4 322	kr	299	kr	14 688	kr	19 309	kr	823	kr	18 261	kr	22 882
BL06-07	71	6	2	7	45	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 690	kr	14 849	kr	545	kr	14 534	kr	17 693
BL06-08	72	6	2	7	45	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 690	kr	14 849	kr	545	kr	14 534	kr	17 693
BL06-09	73	6	2	0	45	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 690	kr	14 849	kr	545	kr	14 534	kr	17 693
BL06-10	74	6	2	0	45	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 860	kr	299	kr	11 690	kr	14 849	kr	545	kr	14 534	kr	17 693
BL06-11	75	6	3	0	66	kr	5 000	kr	2 156 000	kr	3 234 000	kr	5 390 000	kr	4 164	kr	299	kr	14 688	kr	19 151	kr	793	kr	18 261	kr	22 724
BL06-12	76	6	3	0	68	kr	5 000	kr	2 156 000	kr	3 234 000	kr	5 390 000	kr	4 265	kr	299	kr	14 688	kr	19 252	kr	812	kr	18 261	kr	22 825
BL06-13	77	6	2	7	38	kr	5 000	kr	1 716 000	kr	2 574 000	kr	4 290 000	kr	2 400	kr	299	kr	11 690	kr	14 390	kr	457	kr	14 534	kr	17 234
SUM HUS B						kr	385 000	kr	128 485 840	kr	192 728 760	kr	321 214 600	kr	235 444	kr	23 023	kr	875 310	kr	1 133 776			kr	1 088 254	kr	1 346 721
					Snitt		48,54																				



Selger Lørenskog Hageby Utvikling AS (org.nr 924 368 411) som eies av Fredensborg Bolig AS AS (org. nr. 919 998 296) forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte leiligheter. Omkostninger ihht. salgsoppgave kommer i tillegg til alle priser.

Finansieringsplan bygger på prisliste av 160622.

NØKKELINFO:

Adresse: Tunveien 2 gnr 100, bnr 433 i Lørenskog Kommune - (Korrekt Gnr og Bnr og vil bli fastsatt ifbm deling eiendommen)

Eierform: Andel

Boligtype: Leilighet

Felleskostnadene inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader er stipulert til ca. kr 62,- per m² BRA per måned for et normalt driftsår, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles dels etter fordelingsnøkkel basert på boligens areal (BRA),dels med fordeling likt pr andel og del etter forbruk.

Kostnader for fjernvarme kommer i tillegg til felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren gulvvarme, radiatoranlegg etc. Styret kan fastsette månedlig beløp til dekning av andelenes kostnader til oppvarming og varmt tappevann, stipulert beløp er kr 12 pr m2 pr mnd. Dersom det installeres individuell måling for bruksenhetene skal kostnad fordeles iht. målt forbruk. Det kreves da inn et månedlig a kontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnadene til kabel-TV/internett som fordeles med likt beløp for hver leilighet, ca. kr 299,- per mnd.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall, jfr budsjettforslag

Fellesgjeld: Fellesgjelden finansieres med annuitetslån over 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet løper med flytende rente. Rentesatsen er pr. i dag på 2,25%, og dette er hensyntatt i prislisten.Renten kan bli endret i tråd med renteutvikling i markedet.

Garasje: Det vil bli ulike parkeringsplasser i garasjeanlegget, fordelt på ordinære parkeringsplasser samt parkeringsplasser som ligger etter hverandre, dvs. én parkeringsplass ligger innenfor en annen parkeringsplass. Enkle ordinære plasser selges for kr 250.000 pr stk, mens doble plasser som ligger etter hverandre selges for kr 390.000.

P-plasser blir etablert i egen anleggseiendom, organisert som ett tingsrettslig sameie, kalt Lørenskog Hageby Garasjesameie. Felleskostnader for p-plass er stipluert til kr 200 - 250 pr plass pr mnd. Dette vil bli fakturert fra Lørenskog Hageby Garasjesameie til de som kjøper bruksrett til p-plass.

Energimerke: Energiklasse C - lys grønn - gjelder som snitt for alle leilighetene i hvert bygg, avvik kan forekomme. Energiklasse beregnes for hver leil. før overtagelse.

Oslo, 16. 06 2022

Lørenskog Hageby Utvikling AS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517958223

Dokument

2039 Lørenskog Hageby Borettslag 3_Eks ord
generalforsamling_210524
Hoveddokument
18 sider
*Initiert på 2024-05-21 10:51:30 CEST (+0200) av Espen
Jørgensen (EJ)*
Ferdigstilt den 2024-05-22 08:24:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

Espen Jørgensen (EJ)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
espen.jorgensen@obos.no
+4790050599

Underskriverne

Petter Nilsen (PN)
Lørenskog Hageby Borettslag 3
Organisasjonsnr. 829806002
petter.nilsen@fredensborgbolig.no
+4793058272
Signert 2024-05-21 11:24:34 CEST (+0200)

Karina Torset (KT)
Lørenskog Hageby Borettslag 3
Organisasjonsnr. 829806002
karina.torset@fredensborgbolig.no
+4795921805
Signert 2024-05-22 08:24:59 CEST (+0200)

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



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG

3

Organisasjonsnummer: 829806002

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. september kl. 18:00 til 9. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Phuong Uyen Le foreslås valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

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: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

I forbindelse med at det nå skal etableres kameraovervåking i hele Lørenskog Hageby er det anbefalt at dette vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det settes inn et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

Styret innstiller på at vedtektene endres, ved at et nytt punkt 11. legges til:

11. Kameraovervåking (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

Dersom forslaget vedtas, vil dagens punkt 11 som en konsekvens av dette bli nummerert som punkt 12 i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Mamoon Rashid (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mamoon Rashid

Adeel Mohammad Tariq (styremedlem, eier)

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tim Benny Fredrik Johansson (styremedlem) (10 stemmer)

Kaia Helene Lien Lisveen (styremedlem) (7 stemmer)

Espen Lindstad (styremedlem) (7 stemmer)

Jørn Wilhelmsen (eier) (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tim Benny Fredrik Johansson (styremedlem)

Kaia Helene Lien Lisveen (styremedlem)

Espen Lindstad (styremedlem)

Jørn Wilhelmsen (eier)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557526514984

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Lørenskog Hageby Brl.
3

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2024-09-10 10:47:24 CEST (+0200) av Kari-
Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2024-09-10 12:07:12 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Phuong Uyen Le (PUL)

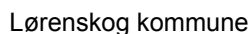
Signert 2024-09-10 12:07:12 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

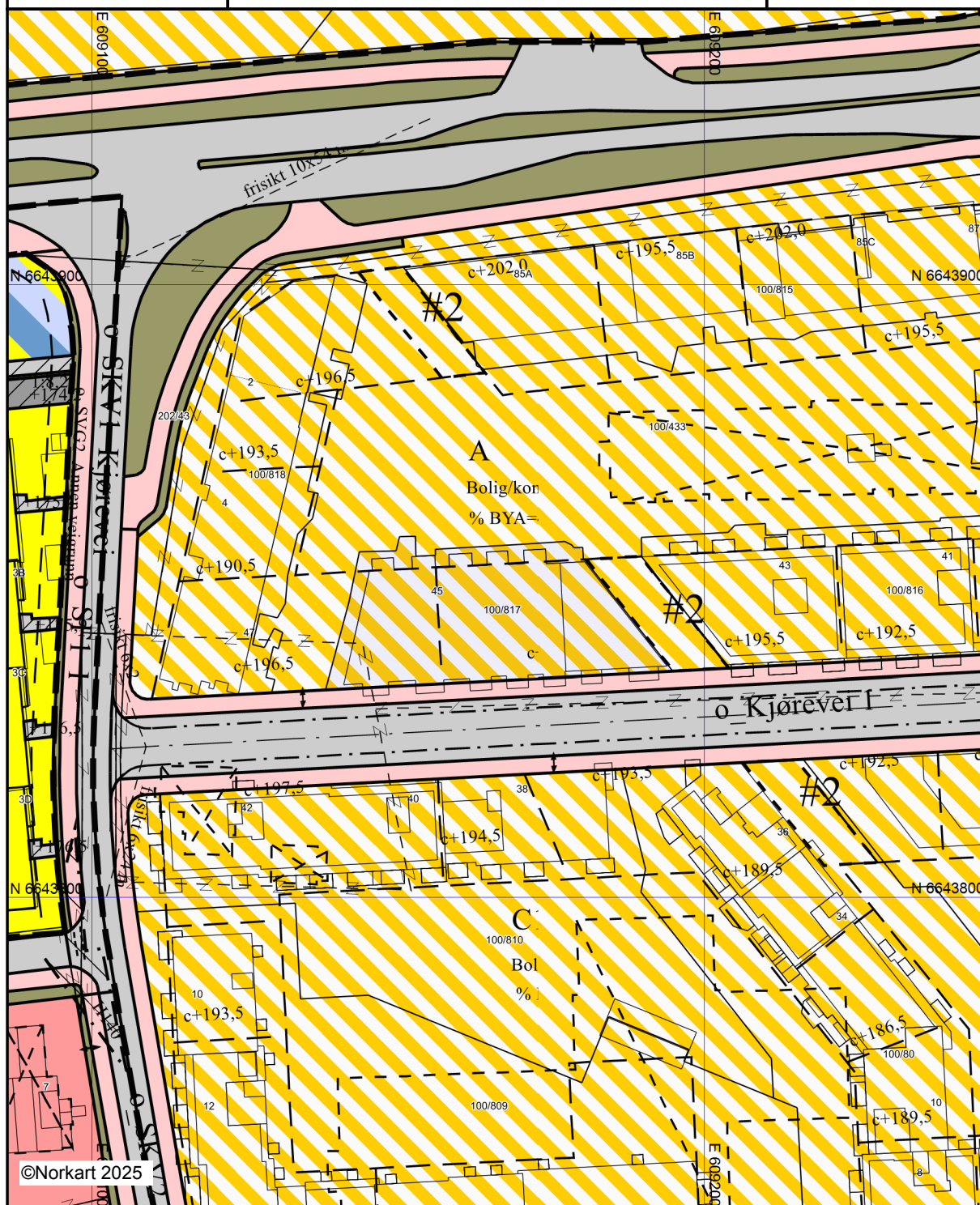
Signert 2024-09-10 10:47:55 CEST (+0200)

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





Eiendom: 100/817
Adresse: Bjarne Haugens gate 45
Utskriftsdato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000



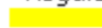
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

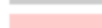
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

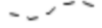
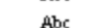
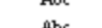
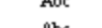
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Tjenesteyting
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 3 Org. nr. 829 806 002

Vedtatt på stiftelsesmøte
endret

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune, gnr 100, bnr 817 i Lørenskog.

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) Nekte 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 offentlige 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-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

11-4 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.

11-5 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.