



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 17:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fakturering rundt diverse regelbrudd
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Helene Dalseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. 2293 ÅRSREGNSKAPET 2024.pdf
3. 2293 Lørenskog Hageby Borettslag 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

Dette er lavere enn det som var planlagt i budsjettet, som var et vanlig honorar på 300 000 kroner pluss 100 000 kroner for ekstraarbeid med etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar for den foregående perioden.

Lørenskog Hageby borettslag 2 består av 163 andeler, og har et styre bestående av en styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem.

Som årsberetningen tydelig viser, har dette vært en svært aktiv periode for borettslaget. Vi har vært i en krevende etableringsfase etter overtakelsen i mai 2024, noe som har medført en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styret har siden september gjennomført hele 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker. Et konkret eksempel på arbeidsmengden er håndteringen av reklamasjoner og varsler. Styret har selv utarbeidet 124 varsler. Dette arbeidet har krevd tid og nøyaktighet fra styrets medlemmer.

Årsberetningen gir også innsikt i de mange ulike områdene styret har jobbet med, fra oppfølging av utbyggers forpliktelser og etablering av leverandørkontrakter, til håndtering av HMS-relaterte saker, beboerspørsmål og igangsetting av viktige prosesser som utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i arbeidsmengden, det betydelige antallet saker som er behandlet, og det faktum at vi er 5 styremedlemmer pluss et varamedlem som har bidratt, foreslår styret et samlet honorar på 275 000 kroner for denne perioden. Vi mener dette honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å sikre en god start for Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

Fakturering rundt diverse regelbrudd

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Informasjon om utfordringer og tiltak i borettslaget

Styret overtok i høst et borettslag med betydelige utfordringer, og vi ønsker å informere beboerne om disse og tiltakene som er iverksatt.

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

- I innflyttingsfasen i vår oppsto to branner på takterrassen, sannsynligvis forårsaket av sigarettneiper.
- Gjennom sommeren og høsten opplevde vi hyppige falske brannalarmer, som viste seg å skyldes beboere som røykte nær røykdetektorer i oppgangene eller utløste manuelle meldere i garasjen.
- Det har vært og er fortsatt et stort problem med misbruk av nødåpner/KAC-alarm i garasjen, både av beboere og besøkende.

Forsøpling og hærverk:

- I sommer var det store problemer med forsøpling, med overfylte nedkast og søppelhauger rundt borettslaget, noe som også fikk oppmerksomhet i lokalavisen.
- Fellesområder, inkludert bakgården og heisene, har også vært utsatt for betydelig forsøpling.
- Det er registrert omfattende hærverk, inkludert opprissede vegger, misbruk av brannslukningsapparater og knust glass i fellesområdene (blant annet drivhuset og handicapheisen i bakgården).

Tiltak og kostnader:

- For å øke sikkerheten og avdekke hærverk, ble det etter avstemning blant beboerne installert videoovervåkning i borettslaget i høst, i tråd med praksis i andre borettslag i området. Dette har hatt en positiv effekt, men det er fortsatt forbedringspotensial.
- Ekstraordinær søppelrydding i 2024 medførte kostnader på 156 000 kroner i ekstra vaktmestertjenester.
- Styremedlemmer og frivillige i "Task Force" har utført betydelig oppryddingsarbeid, noe som har spart borettslaget for store kostnader.

Kostnadsansvar:

For å redusere forsøpling og misbruk av KAC-alarm, har styret innført rutiner for fakturering av kostnader knyttet til dette. For å sikre at beboerne er enige i denne praksisen, ønsker styret å gjennomføre en avstemning.

- Alternativene er:
- At den enkelte som forårsaker forsøpling eller misbruk av KAC-alarm, skal bære kostnadene.
- At kostnadene skal dekkes av fellesskapet.

Vedtektsendring blir derfor som følger:

For å sikre fleksibilitet og unngå behovet for gjentatte vedtektsendringer, foreslås det å vedtektsfeste at de til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av fellesutstyr, som fastsettes i husordensreglene, automatisk vil gjelde.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter:

- Ny § 5-3.5 skal lyde: *"De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."*

Begrunnelse: Denne endringen vil bidra til å effektivisere prosessen med å oppdatere satser og sikre at borettslaget til enhver tid har oppdaterte regler som reflekterer faktiske kostnader.

Pr. 10.04.2025 er de gjeldende satsene i husordensreglene som følger:

- **Vanlig søppel:** 500 kroner per hendelse (liten mengde).
- **Misbruk av KAC-alarm:** 6450 kroner per hendelse (inkl. mva.).
- **Service på tett nedkast:** Maksimalt 16 000 kroner per hendelse.

Ytterligere informasjon:

Styret er åpent for spørsmål og kommentarer knyttet til dette forslaget. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i forslaget før avstemningen.

Forslag til vedtak

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Faramarzi

Mitt navn er Ashkan Faramarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv

utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Hajir Karimi**

Kjære beboere,

Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styreledervervet i borettslaget. Som en engasjert og løsningsorientert person med bred erfaring innen ledelse og økonomi, har jeg et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø og en positiv utvikling av borettslaget vårt.

Jeg har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon fra BI og har lang erfaring innen salg og ledelse i bilbransjen. Gjennom min karriere har jeg hatt flere lederroller, der jeg har arbeidet med strategi, økonomistyring og teamledelse. I dag driver jeg med salg og er deleier i en sushi-restaurant på Lørenskog. Jeg kjenner området godt og har stor forståelse for et flerkulturelt samfunn, noe jeg mener er en viktig ressurs i et borettslag som vårt.

Som styreleder vil jeg være aktivt til stede, jobbe målrettet for å finne gode løsninger på utfordringer, og sørge for at borettslaget drives på en effektiv og bærekraftig måte. Jeg tror på god kommunikasjon, åpen dialog med beboerne og å finne løsninger som gagnar fellesskapet.

Jeg håper på deres støtte og ser frem til å kunne bidra positivt til borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen,

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ashkan Faramarzi**

Mitt navn er Ashkan Faramarzi, og jeg ønsker å stille som kandidat til styret i borettslaget – enten som styremedlem eller styreleder.

Jeg har tidligere styreerfaring fra et annet borettslag, hvor jeg blant annet samarbeidet med kommunen og bidro aktivt til bomiljø og vedlikehold. Jeg jobber som prosjektleder i byggebransjen og har god erfaring med økonomi, struktur og ledelse.

Jeg er opptatt av å skape et trygt, ryddig og godt fellesskap for oss beboere, og ønsker å bidra til positiv utvikling og gode løsninger for borettslaget.

Mvh AF

- **Benny Thong Hoang-Helmersen**

Jeg har planer om å fortsette styrevervet som styremedlem. Forrige periode ble litt for kort og føler at det er enda en del utestående oppgaver. Dette er veldig utfordrende borettslag da det krever mye samarbeid på tvers av andre borettslag.

Til daglig jobber jeg som data ingeniør i Oslo Origo som er kommunens digitaliseringsetat. Vi lager løsninger som gjør hverdagen enklere for byens innbyggere og ansatte. Mye av det jeg gjør til daglig kan være overførbart til arbeidet for borettslaget hvor det skal bli lettere for andelseiere og styret.

- **Jørn Kenneth Fløgstad**

Dette halve året har vært en prøvelse. Dette er ikke et normalt borettslag.

Kort og greit.

Men det har vært ganske moro også.

Vi skal lage et hjem her. Et sted å bo og trives.

Og det er ikke lett når så mange viser så sterk motstand mot å ta vare på stedet.

Noen oppbevarer bare kroppen sin her og har nok med det. Hva som foregår utenfor sin egen dør er ikke deres ansvar, det er visst styret sitt ansvar.

Dette er ikke et hotell. Leiligheten din er ikke huset på prærrien. Du må ta ansvar. Du må ta del i å skape trivsel.

Du er del av et fellesskap. Du må rydde etter deg. Du må si fra når noe irriterer deg.

Nå har vi siden september tråkket på mange tær. Et hav av varsler har blitt sendt. Og sammen med varslene har det kommet fakturaer.

Noen er nok forbannet på oss og vil ikke ha et slikt regime. Rett og slett fordi det er deres leietakere som til stadighet forårsaker disse fakturaene.

De vil ikke ha videoovervåkingen eller KAC-fakturaer. Og de vil ha regler rundt utleie som strider med borettslagsloven.

Men det er også mange som sier takk. Det har fungert. Søppelhaugene er borte.

KAC-alarmene og brannalarmen er ganske sjeldne.

Det har fungert!

Vi har kommet langt siden i høst.

Og nå har vi endelig fått tid til å begynne på de oppgavene som vanlige borettslag jobber med.

Og selv om jeg egentlig er ganske utmattet etter dette halvåret så stiller jeg gjerne som styremedlem videre. Prosjektet er ikke i havn. Mye som skal på plass.

Vi trenger god merking av etasjer og korridorer, retningene til garasjer og boder. Utbygger satte kun opp små hvite lapper øverst på døren.

Vi trenger noe som er synlig. Der er vi snart i havn med en leverandør av merking.

Vi trenger nøkkelbrikker. Det er allerede veldig mange nøkler på avveie. Så mange at vi må vurdere å bytte alle låser i fellesarealer.

Vi har kablet klart for å starte opp med montering av brikkelesere og fjerne de gamle nøkkelbryterne. Men som nytt borettslag har vi ikke enda alle regninger på bordet. Forretningsfører mener det først er etter to år at vi virkelig vet noe om økonomien og planlegge skikkelige budsjetter. Men nøkkelbrikker er budsjettert og vi bør få utført faser av prosjektet snart.

Det vil da også være mulig å få byttet låsen til leiligheten slik at du bruker nøkkelbrikke eller mobil for å låse.

Det er ikke bare kjekt å ha, men det har blitt en nødvendighet for å sikre oss mot å bli ofre for de mange mistede nøklene.

Og selvsagt må vi snart få overtatt garasjen. Den styres av utbygger, og utbygger er ikke interessert i å styre den.

Jeg har tid, lyst og evner til å sitte i styret videre. Sammen skal vi lage borettslaget akkurat slik du ønsker det.

- Kai Arne Svendstad
- Lubna Hamid Khokhar

Jeg stiller til valg som styremedlem og ønsker å fortsette arbeidet med å skape et trygt og velfungerende bomiljø.

Jeg satt i styret fra mai til september, og ble gjenvalgt i september for å fortsette det viktige arbeidet. I løpet av min tid i styret har jeg vært involvert i håndtering av utfordringer som falske brannalarmer, søppelhåndtering,

hærverk og garasjeproblematikk. Vi har kommet langt, men det er fortsatt mye som gjenstår.

Lørenskog Hageby har vært et krevende borettslag, men vi ser nå fremgang og begynner å se de positive resultatene av vårt arbeid. Vi har møtt flere utfordringer, og det har krevd mye innsats fra alle involverte. Vi har blant annet fått byttet renholdsfirma og fått orden på heisenes service, som har vært nødvendige tiltak for å forbedre den daglige driften. Likevel er det tydelig at vi har tatt viktige skritt fremover, og vi har begynt å se konkrete resultater. Borettslaget har potensialet til å bli et flott og godt sted å bo, men det krever at vi fortsetter å jobbe sammen for å skape et fellesskap der alle trives. Jeg er motivert for å være med på å forme denne utviklingen videre.

Lørenskog Hageby krever tett samarbeid både internt og med andre aktører. Jeg ønsker å bidra videre for å finne varige løsninger på eksisterende utfordringer og samtidig jobbe for nye tiltak som kan forbedre hverdagen for beboerne.

Til daglig jobber jeg som sykehusfarmasøyt på Ahus, hvor jeg leder team og håndterer komplekse oppgaver som krever presisjon, samarbeid og effektiv problemløsning. Jeg har erfaring med å koordinere flere aktører for å oppnå felles mål, noe som er svært overførbart til styrearbeidet. Jeg har også vært tillitsvalgt for farmasøyter og stedfortreder på apotek, noe som har gitt meg innsikt i hvordan man håndterer utfordringer på tvers av grupper og oppnår resultater.

Jeg er vant til å jobbe i krevende miljøer hvor god kommunikasjon og samarbeid er avgjørende, og jeg er motivert for å bruke disse ferdighetene for å gjøre borettslaget bedre for alle.

Håper på deres tillit til å fortsette dette arbeidet!

- **Øystein Bugge Nergård**

Jeg stiller til valg for å gjøre en forskjell for mine naboer og medbeboere. Jeg er motivert og ikke minst har jeg nok tid til å følge opp alle sine behov, og utføre styrets oppgaver. Med 20 års erfaring med eiendomsforvaltning, budsjettering og regnskap skal jeg sørge for at vi ikke må betale mer enn nødvendig for tjenestene vi forventer. Godt valg!

- **Sonja Helene Dalseth**

Hei!

Jeg heter Sonja Dalseth, er 42 år, flyttet til Lørenskog hageby i 2024 (i likhet med mange andre!) og har blitt veldig glad i mitt nye nabolag.

Jobber som selvstendig næringsdrivende forlegger/redaktør og terapeut, og har god kompetanse på bl.a. administrasjonsarbeid.

Arbeidet jeg gjør til daglig handler om kommunikasjon, og jeg lever av at folk respekterer hverandre og snakker med hverandre.

Jeg har god erfaring med å bo i gode, veldrevne, borettslag med et stort mangfold, og er opptatt av likeverd, inkludering og god stemning.

Forøvrig kan jeg si at jeg har snart ti års erfaring fra annet styrearbeid. Har vært elevrådsrepresentant hele min skolegang, i den grad det fortsatt teller!

Jeg ser fram til å gjøre mitt for styret i Lørenskog hageby, dersom årsmøtet velger meg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Julie Hamarheim Westad**

Jeg har lyst til å være med på å gjøre borettslaget vårt til et stabilt og trivelig bosted for oss alle - jeg liker å hjelpe til og få ting i orden. Jeg tror at styret kan ha godt av et ekstra par hender til å bistå med diverse oppgaver, og jeg tror jeg kan være en ressurs mtp at jeg jobber med IT og er god på å lage oversiktlige systemer.

ÅRSBERETNING:

Oppsummering av borettslagets aktiviteter

April er måneden for generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling.

Borettslaget er fortsatt i en overtakelsesfase med utbygger. Hverken utomhus eller garasjen er ferdig overlevert fra utbygger. Året 2024 har gått ut på å bli kjent med bygget, infrastrukturen i borettslaget og registrering av reklamasjonssaker o.l. Også det å få oversikten over etablerte leverandører som utbygger inngikk avtaler med i forkant har vært en viktig del av arbeidet, så vel som å inngå nye avtaler med leverandører der det manglet.

Styret har siden innsettelsen i september 2024 hatt en jevnlig dialog med hverandre og de andre styrene i Lørenskog Hageby. Alle varsler som er sendt ut er kjørt via et digitalt styremøte hvor styret har kommet til enighet om at varselet er et faktum. Inkludert de vanlige møtene styret har hatt har vi fra 10. September gjennomført 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker i 2024.

Tabellen under viser fordeling mellom antall varsler sendt fordelt på OBOS, Advokat og Styret.

Sendt av	Antall av Sendt dato
Advokat	1
OBOS	17
Styret	124
Totalsum	142

OBOS tar 1530 kr per time. Dette betyr at styret har potensielt spart Borettslaget for **189 720 NOK++** ved å selv skrive varsler. Noen saker tar mer enn 1 time å produsere, noe som vil si at sluttregningen ville vært langt over.

Per uke produserer styret i gjennomsnitt 4 varsler.

Type varsler

De varslene styret anser som alvorlige vises i tabellen under

Type varsel	Antall
KAC-alarm	41
Søppel	60
Hærverk	4
Fyrverkeri	2
Falsk brannalarm	2
Ulovlig bruksoverlating	16

I arbeidet med å håndtere brudd på husordensreglene, og dermed utstede varslar, har styret etterstrebet å være så rettferdig og konsekvent som mulig i behandlingen av alle saker. Tidligere har styret forsøkt å løse mange av disse problemene gjennom informasjon og påminnelser via Vibbo og meldinger, men dessverre har ikke dette alltid hatt ønsket effekt. På bakgrunn av tilstanden i borettslaget etter overtakelsen, samt en periode med negativ utvikling i bomiljøet, så styret seg derfor nødt til å stramme opp håndhevelsen av de gjeldende reglene. Styret håper at denne innsatsen vil bidra til en positiv utvikling over tid og at vi på sikt kan gå tilbake til en mer informativ tilnærming, slik at nye beboere ikke opplever en unødvendig streng start.

HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Lørenskog Hageby Borettslag 2. Akkurat på samme måte som demokratiet blir utøvet hver gang vi går til valgurnene. Andelseierne er lagets øverste myndighet og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Derfor hviler det en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret har informasjonsplikt ovenfor beboerne, men det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Det vil bli meget krevende å ha en effektiv drift dersom man skal samle andelseiernes synspunkter i hver enkeltsak.

Styret er ansvarlig for drift og vedlikeholdet av hele laget. Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboere har generelle innsynsrett i. Derfor er det viktig med regelmessig og god informasjon fra styret til beboere. Styret mener at vi holder andelseierne informert gjennom e-poster og vibbo, men informasjonen kan selvfølgelig alltid bli bedre.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter alt fra reklamasjoner, godkjenning av nye andelseiere, styreprotokoll, anvisning og betaling av fakturaer, avholde styremøter, HMS befaring og andre befaringer, elektrisk anlegg, vaktmestermøter, p-plass problematikk, KAC-alarmer, el-bil problematikk, grøntområde, Task Force, dugnad, følge opp mindre vedlikehold, leverandørmøter og oppfølging av leverandøravtaler, juridisk bistand, forvaltningssamarbeid, anbudsrunder, vedlikeholdsplaner, kostnadsutredninger, bygningsmessig kontroll, forsikringsaker, budsjettering og kontroll, TV- og Internett, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, dyreheholdsaker, ombyggingssøknader, nabovarsel, utleielokalet, kommunale saker i nærområdet, nabokrangel, søppelproblematikk, rot i oppganger, oppdateringer på websider og dokumentere alt arbeid som utføres. Oversikten er hverken uttømmende eller utfyllende.

Alle kan sitte i styret, og man trenger ikke nødvendigvis noen forkunnskaper. En viss økonomisk forståelse, samt kunnskap om forretningsdrift og vedlikehold kan komme godt med.

Året som har vært:

1. Vi husker alle søppelhaugene som vokste rundt byggene
2. Konsert i drivhuset
3. Videoovervåking
4. Brannalarmer
5. Branner på taket
6. KAC-alarmer
7. Maling og pussing av hærverk
8. Initiering av Lyse/techem
9. Møter med kommunen
10. Møter med våre naboborettslag
11. Reklamasjoner
12. Stadige befarings med Betonmast på dører som hele tiden har vært til besvær
13. Fjernvarme anlegg som flere ganger gikk tett og måtte gjennomspyles
14. Fellesrommet som trengte fikses på
15. Vi har fortsatt 20 saker som ikke er løst av utbygger
 - a. Deriblant innregulering av ventilasjon i fellesområdene
16. Task Force
17. Opak har vært på befaring og utarbeider en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget
18. Bytting av leverandør av renhold
19. Juletre
20. Vintermåking

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

Avvik

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) ikke er viderefakturert borettslaget 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 416 162.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader med 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

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.		-328 266
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 140 732
Tilført egenkapital, Betalbar skatt		-1 157
Tilbakeføring av avskrivning	14	100 875
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 008 548
Tilført Tomt		-194 503 301
Tilført bygg	13	-384 133 398
Utsatt skattefordel, Tilført bygg		496 699
Investering i aksjer/andeler	15	-30 000
Investering i aksjer/andeler	15	30 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	541 198 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 636 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	19	38 090 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		744 428
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		1 889 709
Kortsiktig gjeld		-1 473 547
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		416 162

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		18 147 433	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 886	0	8 029 000	6 575 000
Andre inntekter	3	165 382	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 216 701	0	8 029 000	6 575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-30 000	-42 000
Styrehonorar	5	-150 000	0	-200 000	-300 000
Avskrivninger	14	-100 875	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 149	0	-12 000	-22 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-150 384	0	-240 000	-234 000
Konsulenthonorar	7	-283 360	0	-20 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-480 112	0	-850 000	-980 000
Forsikringer		-225 970	0	-790 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 183 448	0	-1 950 000	-2 057 764
Energi/fyring		-64 560	0	-2 116 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 159	0	-585 000	-585 000
Andre driftskostnader	10	-536 567	8 095	-546 000	-488 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 558 734	8 095	-7 339 000	-5 668 764
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		18 657 967	8 095	690 000	0
Innbetalt andel fellesgjeld		7 636 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		26 293 967	8 095	690 000	906 236
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 198	4 473	0	0
Finanskostnader	12	-18 167 433	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 153 235	4 473	0	0
Skattekostnad på resultat			2 765		
ÅRSRESULTAT		8 140 732	9 803	690 000	906 236
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 140 732	9 803		

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2
ORG.NR. 928 261 859, KUNDENR. 2293

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	578 636 699	194 503 301
Tomt		194 503 301	0
Utsatt skattefordel		0	496 699
Andre varige driftsmidler	14	907 673	0
Aksjer og andeler	15	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		774 077 673	195 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		137 593	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 690	0
Andre kortsiktige fordringer	16	154 243	0
Driftskonto OBOS-banken		1 443 136	820 260
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 048	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 889 709	820 260
SUM EIENDELER		775 967 382	195 820 260
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 163 * 5 000		815 000	815 000
Opptjent egenkapital	17	8 144 835	4 103
SUM EGENKAPITAL		8 959 835	819 103
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	533 562 000	0
Borettsinnskudd	19	231 942 000	193 851 474
Annen langsiktig gjeld	20	30 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		765 534 000	193 851 474
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 169 999	0
Skyldige offentlige avgifter	21	63 198	0
Påløpte renter		163 903	0
Energjavregning	22	54 736	0
Betalbar skatt		0	1 157

Konserngjeld		0	1 148 526
Annen kortsiktig gjeld	23	21 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 473 547	1 149 683

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		775 967 382	195 820 260
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	773 140 000	773 140 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 27.03.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Jeanette-Yasemin Von Krogh Jørn Kenneth Fløgstad Benny T. Hoang-helmersen
Kai Arne Svendstad Lubna Hamid Khokhar

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	3 530 764
Kabel-TV	361 068
Felleskostnader kvartalsvis	12 054

Kapitalkostnader på IN-lån	17 993 190
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	154 243
Overført til kapitalkostnader	-18 147 433
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 903 886

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakestilling av KAC-boks	137 382
Rydding/bortkjøring av søppel	23 000
Andre inntekter Via OBOS	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	165 382

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 149.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-215 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-67 735
SUM KONSULENTHONORAR	-283 360

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-156 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 699
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 875
Egenandel forsikring	-12 800
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-480 112

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 183 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 183 448

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-16 736
Renhold ved firmaer	-240 439
Andre fremmede tjenester	-245 357
Kontor- og datarekvisita	-25 727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 215
Bank- og kortgebyr	-762
Velferdskostnader	-333
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-536 567

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	41
SUM FINANSINNTEKTER	14 198

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 284 417
Renter og gebyr på lån i UTBYGG eks etb-gebyr	-1 883 016
SUM FINANSKOSTNADER	-18 167 433

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	578 636 699
SUM BYGNINGER	578 636 699

Gnr.100/bnr.815 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera	
Tilgang 2024	1 008 548
Avskrevet i år	-100 875
	907 673
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	907 673
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-100 875

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL 2 Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader 31.12	154 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	154 243

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	508 835
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	7 636 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 144 835

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

	-541 198	
Opprinnelig 2024	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	7 636 000	
		-533 562 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-533 562 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2034

151	1 950
114	2 050
51, 81	2 100
50, 82, 83	2 300
54, 55, 86, 87, 121	2 350
58, 59, 90, 91, 94, 95, 120, 125	2 400
98, 99	2 450
2, 3, 62, 63, 102, 103, 118, 124, 129	2 500
7, 8, 66, 67, 106, 107, 110, 111, 128, 133	2 550
13, 70, 71, 132	2 650
17, 18, 74, 75, 137	2 750
22, 23, 27, 28, 79, 136	2 800
32, 33, 141, 154	2 900
37, 38, 140, 157	2 950
41, 42, 78, 145	3 050
45, 46, 52, 144, 160	3 100
47	3 200
84	3 250
88	3 350
4	3 400
9, 92, 117, 152	3 500
14, 49, 53, 155	3 600
19, 96, 158,	3 650
24, 100, 153,	3 750
29, 56, 57, 60, 104, 161,	3 800
34, 108, 116, 159	3 900
39, 112,	3 950
5, 85, 148	4 050
162	4 050
61, 122	4 100
65, 68, 130	4 250
93, 134,	4 350
43, 69, 72,	4 450
97, 138	4 500
73	4 550
1, 76, 101, 105	4 600
77, 80, 109, 119, 142, 163,	4 650
123	4 800
127	4 900
6, 131	4 950
11, 135, 150	5 050
139	5 200
10, 16,	5 300
15, 143	5 350

20, 21	5 450
25, 147	5 500
26, 30	5 600
35	5 650
31, 40	5 750
44	5 800
36, 146,	5 900
149	7 450
48	7 750
113	8 150
115	8 450

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2023	-231 942 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-231 942 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hageby BL 2Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-30 000

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42 048
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 198

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-710 090
SUM INTEKTER	-710 090

KOSTNADER

Fjernvarme	655 354
SUM KOSTNADER	655 354

SUM ENERGIAVREGNING	-54 736
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Felleskostnader, fakturert i 2025	-21 711
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 711

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	231 942 000
Pantelån	533 562 000
Beregnete IN-forpliktelser	7 636 000
TOTALT	773 140 000

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

Bygninger	578 636 699
Tomt	194 503 301
TOTALT	773 140 000



Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 2 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, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sonja Helene Dalseth er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fakturering rundt diverse regelbrudd

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi
- ☐ Hajir Karimi
- ☐ Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi
- ☐ Benny Thong Hoang-Helmersen
- ☐ Jørn Kenneth Fløgstad
- ☐ Kai Arne Svendstad
- ☐ Lubna Hamid Khokhar
- ☐ Øystein Bugge Nergård
- ☐ Sonja Helene Dalseth

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Julie Hamarheim Westad



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Organisasjonsnummer: 928261859

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 17:00 til 13. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 72.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne Lindland fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sonja Helene Dalseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

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: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,-

Dette er lavere enn det som var planlagt i budsjettet, som var et vanlig honorar på 300 000 kroner pluss 100 000 kroner for ekstraarbeid med etableringsfasen.

Styrets innstilling

Styret legger med dette frem forslag til styrehonorar for den foregående perioden.

Lørenskog Hageby borettslag 2 består av 163 andeler, og har et styre bestående av en styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem.

Som årsberetningen tydelig viser, har dette vært en svært aktiv periode for borettslaget. Vi har vært i en krevende etableringsfase etter overtakelsen i mai 2024, noe som har medført en betydelig arbeidsbelastning for styret. Styret har siden september gjennomført hele 62 styremøter med totalt 336 behandlede saker. Et konkret eksempel på arbeidsmengden er håndteringen av reklamasjoner og varsler. Styret har selv utarbeidet 124 varsler. Dette arbeidet har krevd tid og nøyaktighet fra styrets medlemmer.

Årsberetningen gir også innsikt i de mange ulike områdene styret har jobbet med, fra oppfølging av utbyggers forpliktelser og etablering av leverandørkontrakter, til håndtering av HMS-relaterte saker, beboerspørsmål og igangsetting av viktige prosesser som utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Med bakgrunn i arbeidsmengden, det betydelige antallet saker som er behandlet, og det faktum at vi er 5 styremedlemmer pluss et varamedlem som har bidratt, foreslår styret et samlet honorar på 275 000 kroner for denne perioden. Vi mener dette honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å sikre en god start for Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 275 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fakturering rundt diverse regelbrudd

Bakgrunn:

Informasjon om utfordringer og tiltak i borettslaget

Styret overtok i høst et borettslag med betydelige utfordringer, og vi ønsker å informere beboerne om disse og tiltakene som er iverksatt.

Alvorlige hendelser og sikkerhetsrisiko:

- I innflyttingsfasen i vår oppsto to branner på takterrassen, sannsynligvis forårsaket av sigarettneiper.
- Gjennom sommeren og høsten opplevde vi hyppige falske brannalarmer, som viste seg å skyldes beboere som røykte nær røykdetektorer i oppgangene eller utløste manuelle meldere i garasjen.
- Det har vært og er fortsatt et stort problem med misbruk av nødåpner/KAC-alarm i garasjen, både av beboere og besøkende.

Forsøpling og hærverk:

- I sommer var det store problemer med forsøpling, med overfylte nedkast og søppelhauger rundt borettslaget, noe som også fikk oppmerksomhet i lokalavisen.
- Fellesområder, inkludert bakgården og heisene, har også vært utsatt for betydelig forsøpling.
- Det er registrert omfattende hærverk, inkludert opprissede vegger, misbruk av brannslukningsapparater og knust glass i fellesområdene (blant annet drivhuset og handicapheisen i bakgården).

Tiltak og kostnader:

- For å øke sikkerheten og avdekke hærverk, ble det etter avstemning blant beboerne installert videoovervåkning i borettslaget i høst, i tråd med praksis i andre borettslag i området. Dette har hatt en positiv effekt, men det er fortsatt forbedringspotensial.
- Ekstraordinær søppelrydding i 2024 medførte kostnader på 156 000 kroner i ekstra vaktmestertjenester.
- Styremedlemmer og frivillige i "Task Force" har utført betydelig oppryddingsarbeid, noe som har spart borettslaget for store kostnader.

Kostnadsansvar:

For å redusere forsøpling og misbruk av KAC-alarm, har styret innført rutiner for fakturering av kostnader knyttet til dette. For å sikre at beboerne er enige i denne praksisen, ønsker styret å gjennomføre en avstemning.

- Alternativene er:
- At den enkelte som forårsaker forsøpling eller misbruk av KAC-alarm, skal bære kostnadene.
- At kostnadene skal dekkes av fellesskapet.

Vedtektsendring blir derfor som følger:

For å sikre fleksibilitet og unngå behovet for gjentatte vedtektsendringer, foreslås det å vedtektsfeste at de til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av fellesutstyr, som fastsettes i husordensreglene, automatisk vil gjelde.

Forslag til vedtak: Styret foreslår følgende tillegg i borettslagets vedtekter:

- Ny § 5-3.5 skal lyde: *"De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."*

Begrunnelse: Denne endringen vil bidra til å effektivisere prosessen med å oppdatere satser og sikre at borettslaget til enhver tid har oppdaterte regler som reflekterer faktiske kostnader.

Pr. 10.04.2025 er de gjeldende satsene i husordensreglene som følger:

- **Vanlig søppel:** 500 kroner per hendelse (liten mengde).
- **Misbruk av KAC-alarm:** 6450 kroner per hendelse (inkl. mva.).
- **Service på tett nedkast:** Maksimalt 16 000 kroner per hendelse.

Ytterligere informasjon:

Styret er åpent for spørsmål og kommentarer knyttet til dette forslaget. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i forslaget før avstemningen.

Forslag til vedtak:

Ny § 5-3.5 skal lyde: "De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten krav om ytterligere vedtektsendringer."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ashkan Faramarzi (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ashkan Faramarzi

Hajir Karimi

Øystein Bugge Nergård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sonja Helene Dalseth (25 stemmer)

Jørn Kenneth Fløgstad (36 stemmer)

Benny Thong Hoang-Helmersen (35 stemmer)

Lubna Hamid Khokhar (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sonja Helene Dalseth

Ashkan Faramarzi

Jørn Kenneth Fløgstad

Benny Thong Hoang-Helmersen

Lubna Hamid Khokhar
Øystein Bugge Nergård
Kai Arne Svendstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Hamarheim Westad (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Hamarheim Westad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557544174630

Dokument

Protokoll Årsmøte 2025 Lørenskog Hageby 2 brl.

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2025-04-14 08:56:58 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Sonja Helene Dalseth (SHD)

Signert 2025-04-14 11:35:49 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-04-14 09:02:05 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>





Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. oktober kl. 16:30 og lukker 19. oktober kl. 16:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Bjørklund foreslås valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets nåværende revisor, PWC A/S, har informert om at de avvikler sine tjenester til borettslag og sameier. Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor.

Styret har i den forbindelse innhentet tilbud fra flere aktuelle aktører. Etter en grundig vurdering av pris, kompetanse og erfaring, har styret konkludert med at PwC Assurance AS er det beste valget for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at borettslaget inngår avtale med PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som ny revisor.

Forslag til vedtak

Som borettslagets revisor foreslås PwC Assurance AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.10.25

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Morten Bjørklund foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Som borettslagets revisor foreslås PwC Assurance AS

☐ For

☐ Mot



**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG

2

Organisasjonsnummer: 928261859

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. oktober kl. 16:30 til 19. oktober kl. 16:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

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 Eiendomsforvaltning foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Morten Bjørklund foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Borettslagets nåværende revisor, PWC A/S, har informert om at de avvikler sine tjenester til borettslag og sameier. Dette medfører at borettslaget må velge ny revisor.

Styret har i den forbindelse innhentet tilbud fra flere aktuelle aktører. Etter en grundig vurdering av pris, kompetanse og erfaring, har styret konkludert med at PwC Assurance AS er det beste valget for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at borettslaget inngår avtale med PwC Assurance AS, org.nr. 834 836 912, som ny revisor.

Forslag til vedtak:

Som borettslagets revisor foreslås PwC Assurance AS

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Verifikasjon

Document ID 09222115557560336285

Dokument

2293 Ekstraordinært årsmøte 16.10.25

Hoveddokument

2 sider

Initiert 2025-10-21 16:30:46 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt 2025-10-21 16:40:08 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Morten Bjørklund (MB)

Signert 2025-10-21 16:31:32 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-10-21 16:40:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt 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>





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2293

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. september kl. 18:00 og lukker 9. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2293>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Honorar interimsstyret
5. Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Honorar interimsstyret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Interimsstyret har sittet i 6 måneder og har i denne perioden hatt store utfordringer. Det foreslås derfor et honorar på kr 150 000 som er i tråd med det budsjettet som er satt opp for borettslaget.

Interimsstyret har, til tross for å ha vært underbemannet, fått igangsatt en del prosjekter for å ta tak i de omfattende utfordringene i Lørenskog Hageby. Det har vært ekstraordinære tilstander som har krevd mye tid og krefter. Interimsstyret har forsøkt å holde budsjettene til disse prosjektene balansert, og har derfor bidratt en del på deres fritid med oppgaver utover det som kan forventes fra et styre. Blant annet med søppelplukking, åpne tette søppelnedkast, patruljer i nabolaget og tilbakestilling av manuelle meldere i garasjen, etc. Vi vil benytte anledningen til å anbefale alle som ønsker å bidra med slike oppgaver til å melde seg inn i Facebook gruppen «Lørenskog Hageby Task Force».

Forslag til vedtak

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

Sak 5

Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ashkan Faramarzi (eier)

Jeg er 28 år gammel og jobber som bygningsingeniør. For tiden innehar jeg stillingen som avdelingsleder i selskapet, hvor jeg har ansvar for å lede og koordinere avdelingens aktiviteter. I løpet av min karriere har jeg hatt en sentral rolle i oppføringen av Lørenskog Hageby, hvor jeg har vært med på å planlegge og gjennomføre byggeprosjekter fra start til slutt. Tidligere har jeg også hatt verv som styreleder i borettslaget jeg var en del av, hvor jeg fikk verdifull erfaring med styring og ledelse på et overordnet nivå. I tillegg sitter jeg nå i styret i firmaet jeg arbeider i, hvor jeg bidrar med min faglige kompetanse og erfaring til å ta strategiske beslutninger for selskapets videre utvikling.

- **Bianca Cenani (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenani og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)**

Jeg, Jeanette von Krogh, ønsker med dette å melde min interesse for å fortsette å være med i styret til borettslaget LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2. Jeg har sittet som styreleder i interimsstyret, og fortsetter gjerne det påbegynte arbeidet. I tillegg til alle de påbegynte prosjektene, har vi i interimsstyret etablert et godt samarbeid internt, men også med de andre styrene, både i Lørenskog Hageby og de andre rundt i området. Samarbeid på tvers av borettslag er svært essensielt når vi har felles uteområder, felles utfordringer og bor så tett på hverandre som vi gjør. I tillegg er vi i dialog med kommunen og andre instanser, vedrørende mange av utfordringene i borettslaget. En annen fordel med å stemme på det nåværende interimsstyre, er at vi vet hva vi går til. Belastningen vil ikke komme som noen overraskelse. For la oss være ærlige, Lørenskog Hageby har mange utfordringer, og det kan være belastende til tider.

Jeg er en engasjert og strukturert person med over 16 års erfaring fra varierte roller innenfor rekruttering, prosjektkoordinering og administrasjon. Min bakgrunn har gitt meg en solid forståelse for mennesker, prosesser og systemer.

Som potensielt styremedlem kan jeg tilby:

Bred kompetanse: Min erfaring fra rekruttering har lært meg å forstå og kommunisere effektivt med ulike personligheter. Som prosjektkoordinator har jeg utviklet evnen til å håndtere flere oppgaver samtidig og sikre at prosjekter gjennomføres så effektivt som mulig. Min administrative bakgrunn fra et større advokatfirma, kombinert med pågående studier i forretningsjus og markedsrett, gir meg en god forståelse for juridiske spørsmål og kontrakter.

Serviceinnstilling: Min tid i hotellbransjen har gitt meg en sterk serviceinnstilling og fokus på å skape gode kundeopplevelser. Jeg er opptatt av å bidra til et godt bomiljø for alle beboere.

Struktur og effektivitet: Jeg er kjent for å være strukturert og ha god ordenssans. Jeg har erfaring med å utvikle effektive arbeidsmetoder og å delegere oppgaver.

Økonomisk forståelse: Mine studier ved Bachelor i markedsføringsledelse har gitt meg en god forståelse for økonomiske prinsipper. Jeg er komfortabel med tall og kan bidra til å ivareta borettslagets økonomiske interesser.

Grunnen til at jeg ønsker å være en del av styret er fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle, samtidig som vi har et effektivt og rettferdig styrt borettslag. Jeg ønsker å bidra til å øke sikkerheten i borettslaget og få kontroll på søppelutfordringene, og å gjøre dette så kostnadseffektivt som mulig.

Jeg ser frem til å bruke min kompetanse og erfaring til å gjøre Lørenskog Hageby til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen,
Jeanette von Krogh

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)**

Er 30 år og oppvokst her i Lørenskog. Har stort ønske om å engasjere og bidra til at borettslaget blir trivelig sted å bo. Til daglig jobber jeg som utvikler (programmering) i Oslo kommune hvor mye av det vi lager går ut på å forbedre arbeidsprosesser til ansatte. Håper og tror at mye er overførbart til styret

- **Bianca Cenan (eier)**

Hei, Jeg heter Bianca Cenan og er veldig interessert i å bli styremedlem i borettslaget vårt og jobbe sammen med naboene mine for å bygge et sterkt samfunn med fokus på tilhørighet, ryddighet og sikkerhet. Jeg har lang internasjonal HR-erfaring som jeg tror kan være til nytte for å styrke samarbeidskulturen. Jeg vil sørge for at alle i borettslaget føler seg hørt, sett og lyttet til samtidig som jeg skaper en følelse av tilhørighet. Vi vil jobbe for å bygge et sett med regler og prosedyrer som vil føre til et rent, ryddig og trygt nabolag uten å øke kostnadene, og samtidig undersøke om vi kan redusere kostnadene. Jeg lærer for tiden norsk (jeg har mellomnivå for øyeblikket) og jeg snakker flytende engelsk, rumensk og spansk. Jeg tror virkelig dette vil gi utenlandske naboer muligheten til å diskutere med styret på andre språk om de føler seg mer komfortable på det, og kanskje de føler seg mer inkludert og forhåpentligvis mer åpen for et samarbeid om et felles mål. siden av mitt ønske om å styrke fellesskapet og forbedre livskvaliteten vår har jeg et sterkt ønske om å lære mer om denne rollen, utvide mitt nettverk og også forbedre mine norskkunnskaper gjennom direkte interaksjon med andre norsktalende. Ser frem til å bli med i styret og begynne å jobbe med deg.

- **Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)**

Da vi flyttet inn i mai så jeg for meg en helt annerledes tilværelse som styremedlem. Jeg så for meg å hjelpe folk med internett, bestille nøkler, bestille vaktmestertjenester, organisere postkasseskilt og informere om bolighåndboken. Fyttirakkern for en tid vi har vært gjennom. Det opptar all min tid. Og det går på samvittigheten løs hver eneste dag. Men jobben er ikke gjort enda. Vi må få kontroll på brannalarmer, søppelproblemene, hærverket og ikke minst garasjen. Nok er nok. Lørenskog Hageby må bli bra. Sitasjonen er utålelig. Vi skal leve her! På planene fremover kommer jeg til å kjempe for at vi får ferdigstilt omfattende videoovervåking og at det følges opp med reaksjoner på alt uønsket som skjer. Ellers risikerer vi at videoovervåkingen bare blir til pynt. Vi må også få byttet ut nøkler i fellesområdene med nøkkelbrikker. Det vil også trygge hverdagen vår. Og ikke minst jobbe for å få til et større beboerengasjement i borettslaget gjennom for eksempel vår Task Force. Jeg håper Task Force skal få bli en kjemperessurs på tvers av de fire borettslagene. Og en god arena for beboerne til å møtes. Så ja, jeg vil gjerne fortsette i styret, som styremedlem. Jeg liker å jobbe under hardt trykk, bygge organisasjoner helt fra bunn og aldri redd for å få skitne fingre. Det er det jeg har erfaring med. Og slikt sett er jeg tiltrukket av å sitte i styret Lørenskog Hageby. Vi var fem som begynte i interimstyret, vi er bare tre som fullførte. Det er en hard og samvittighetsfull jobb. Vi tre har fått mye kompetanse om bygningsmassen og utfordringene og jeg ser det som essensielt i denne fasen at alle tre gjenvelges. Og jeg håper det velges inn to til med nye øyne og masse optimisme som blir med å trekke lasset. Det er en altfor stor jobb for bare tre. Jeg har sett meg ut flere kandidater som jeg mener vil være svært verdifulle for at vi skal lykkes. Det er sikkert noen som tenker at de kunne gjort en bedre jobb. Jeg tviler ikke på det. Vi har gjort så godt vi kunne med kortene vi fikk utdelt. Men et godt styre trenger også gode

kontrollører som kan stå på utsiden og stille krav og bidra. Selv om du ikke stiller til valget så må du bidra til at borettslaget blir bra. Vi må stå samlet. Dette ble mye tekst. Men det er så mye som står på spill og vi må få det til. Min bakgrunn inneholder mange styreverv opp gjennom livet. Opprinnelig begynte jeg å studere medisin, men ble heftet inn i IT i stedet. Jeg har vært med og bygget tre selskaper, jeg har møtt motgang og hatt medvind, jobbet i internasjonale og nasjonale selskaper, deltatt i militære operasjoner i utlandet og høstet veldig mye erfaringer.

- **Kai Arne Svendstad (eier)**

Har sittet to år i styret i Frognerkilen sameiet. Har med meg en del erfaring fra dette. Ønsker å bidra til å få orden sameiet samt sørge for at vi får rene og hyggelige fellesområder.

- **Leander Ching Yu (eier)**

Mitt navn er Leander Ching Yu, opprinnelig fra Taiwan og har bodd her over 40 år i Oslo. Det er første gang jeg flyttet ut fra byen og ble lokket til herlige Lørenskog. Så nå er jeg Lørenskog medborger.

Jeg melder meg på som kandidat som tillitsvalg styre/vara medlem nå som borettslaget er inne i fase selvstendig styre av Lørenskog Hageby Borettslag 2.

Et nytt borettslag og som beboer her føler jeg det er et ansvar å få til et godt miljø der trivsel, funksjonalitet, økonomi og samhold for beboerne settes på fokus.

Jeg har ingen erfaring med drift av et borettslag, men har god bemerkelse fra tidligere bosteder hva et godt styre innebærer.

Som et nytt borettslag og den utfordringer den har i vente tror jeg også det er behov for flere medlemmer i startfasen.

Jeg er selvstendig næringsdrivende, har to små bedrift innen media/fotograf/veiledende kurs foreholder fotografi og et bygg/interiør montering.

Som selvstendig næringsdrivende er man selv styre/medlem/daglig leder der initiativ, tiltak, drift og beslutninger er en del av hverdagen for å danne et godt resultat for bedriften og for kundene.

Tidligere erfaring:

- Handel & Kontor (Salg, service og reiseliv)
- Avtjent førstegangstjeneste
- Verneombud innenfor Food&Beverage, HMS
- Restaurant drift og medeier
- Snowboardinstruktør(Ja :D)

Jeg håper det er av interesse og blir gjerne med på laget til å danne en velfungerende borettslag.

- **Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)**

Søknad om styreverv i Lørenskog Hageby Mitt navn er Lubna Hamid Khokhar, og jeg ser virkelig frem til å bli en del av Lørenskog Hageby-fellesskapet. Med et sterkt engasjement for samarbeid og organisering, ønsker jeg å stille som kandidat til styreleder og/eller styremedlem. Siden mai har jeg hatt gleden av å være en del av interimstyret i Lørenskog Hageby, hvor jeg har fått muligheten til å bidra til å bygge borettslaget fra grunnen av. Gjennom denne perioden har jeg jobbet sammen med interimstyret med ulike oppgaver og utfordringer, noe som har gitt meg en god innsikt i hva som kreves for å skape et velfungerende borettslag. Jeg har opplevd hvor viktig det er å kunne håndtere ulike situasjoner som oppstår, og hvordan man best mulig kan bidra til å løse disse på en måte som gagnar fellesskapet. Vi står overfor noen utfordringer som må adresseres for å forbedre livskvaliteten i vårt borettslag. Blant disse er behovet for å rydde opp i falske brannalarmer, søppelproblemene, hærverket, og ikke minst å få orden på garasjen. Jeg ser på disse som sentrale temaer som må tas tak i, og jeg ønsker å bidra til å finne varige løsninger på disse problemene. I tillegg er jeg forberedt på å jobbe med andre sentrale temaer som måtte dukke opp i tiden fremover. Jeg

er 34 år gammel og jobber som sykehusfarmasøyt på Ahus. Gjennom mitt yrke har jeg tilegnet meg verdifull erfaring innen teamarbeid, problemløsning og kommunikasjon, ferdigheter som jeg mener vil være svært nyttige i styrearbeidet. Jeg har også en sterk sans for ansvar og dedikasjon, og jeg tror på viktigheten av å engasjere seg i nærmiljøet for å bidra til et positivt bomiljø for alle beboere. Min evne til å lytte til og forstå ulike perspektiver, kombinert med mitt initiativ og handlekraft, gjør meg godt egnet som styreleder og styremedlem. Jeg er svært motivert for å delta aktivt i styrets arbeid, og jeg ser frem til å samarbeide med de andre styremedlemmene for å implementere forbedringer som vil komme hele fellesskapet til gode. Gjennom tidligere erfaringer har jeg blant annet vært fadderansvarlig på farmasiutdanningen ved Oslomet, tillitsvalgt for farmasøyter i fagforeningen, samt stedfortreder på apotek. Jeg ser på styrevervet som en mulighet til ikke bare å representere egne interesser, men også å være en stemme for naboene våre og bidra til å sikre at borettslaget fungerer så smidig og effektivt som mulig. Jeg håper på deres tillit og ser frem til muligheten til å bidra til vårt felles bomiljø.

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

- **Patrick Holtmoen Luka (eier)**

Er fra Kongsvinger men har jobbet store deler av yrkeslivet i utlandet. Tilbake i Norge siden 2017, jobber på en Tannklinikk i Oslo sentrum som avd leder. Bor i oppgang 85b og er gjerne med i styret.

- **Sonja Dalseth (eier)**

Jeg er 41 år, jobber med bøker som selvstendig næringsdrivende redaktør og forlegger. Bor i 85B! Har en del erfaring med styrearbeid fra tidligere. Bidrar gjerne i styrearbeidet i mitt nye nabolag :-)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Mikael Widercrantz**

Jobber i RiksTV/Strim som partneransvarlig. Jobber mot kundeservice og borettslag, vedr TV. Ansvarstagende, nøler ikke med å agere. God på å få andre til å prestere og god lagspiller. Sterkt ønske om at få orden her i våres borettslag.

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ashkan Faramarzi (eier)
- Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- Bianca Cenan (eier)
- Mikael Widercrantz
- Sonja Helene Dalseth (eier)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.09.24

Selskapsnummer: 2293 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Patrick Luka (eier) foreslås valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Honorar interimsstyret

Interimsstyret honoreres med kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Vedtektsendring i forbindelse med kameraovervåking

Forslag til vedtekts tillegg godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ashkan Faramarzi (eier)

☐ Bianca Cenan (eier)

☐ Jeanette-Yasemin von Krogh (styreleder, eier)

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)

☐ Bianca Cenan (eier)

☐ Jørn Kenneth Fløgstad (styremedlem, eier)

☐ Kai Arne Svendstad (eier)

☐ Leander Ching Yu (eier)

☐ Lubna Hamid Khokhar (styremedlem, eier)

☐ Mikael Widercrantz

☐ Patrick Holtmoen Luka (eier)

☐ Sonja Dalseth (eier)

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mikael Widercrantz

Sak 7 Valg av valgkomité

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- ☐ Ashkan Faramarzi (eier)
- ☐ Benny Thong Hoang-Helmersen (eier)
- ☐ Bianca Cenan (eier)
- ☐ Mikael Widercrantz
- ☐ Sonja Helene Dalseth (eier)



**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.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Lørenskog Hageby Borettslag 2

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 14.00

Møtested: Henrik Ibsens gate 48, Fredensborg Bolig AS

Til stede: Lørenskog Hageby Utvikling AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 163 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 163 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.

3 Revidering vedtekter

Det er foretatt enkelte mindre endringer i borettslagets vedtekter, samt ny bestemmelse i pkt 11-6. etter stiftelsen av borettslaget den 29.9.2021.

Vedtak: Reviderte vedtekter godkjennes.

2 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 29.09.2021. 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 revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 231 942 000
Samlet fellesgjeld utgjør kr 541 198 000

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. 541 198 000.

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.: 14.30. Protokollen signeres av

Karina Torset/s/
Møteleder – protokollfører

Petter Nilsen/s/ - protokollvitne

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 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 og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.
- (4) 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(5) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det 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 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

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

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

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

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

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

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

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

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

INPUT:	
Input rente Fellesgjeld (annuitet)	6,45 %
Input Utplassert år	40
Andelsgjeld	10
Innskudd/egenkapital: Fellesgjeld	
30 %	70 %

FINANSIERINGSPLAN- LØRENSKOG HAGEBY BORETTLASG 2

Bygg D og E

REV 24.04.2024 VEDTATT EKS. ORD GF 24.4.2024

Leil.nr	Andelsnr	Etasje	Ant rom	Uteplass kvm	Uteplass kvm	BRA m²	Andelskapital*	Innskudd/egenkapital	Andel fellesgjeld**	Sum innskudd/fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energikost - fordekt areal	TV/Bredbånd pr mnd	Kapital- kostnader avdragsfri periode år 1-10	Stipulerte felleskostnader (eksklusiv energikostnad) pr mnd (avdragsfri periode) fra år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)
BYGG D1											pr. mnd.	pr mnd	pr mnd	pr mnd	pr. mnd.	pr mnd
D1L01-01	1	1	4R	11	0	81	kr 5.000	kr 1.767.000	kr 4.123.000	kr 5.890.000	kr 3.645	kr 299	kr 15.289	kr 19.233	kr 20.768	kr 24.712
D1L01-02	2	1	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 957.000	kr 2.233.000	kr 3.190.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.281	kr 10.425	kr 11.248	kr 13.392
D1L01-03	3	1	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 957.000	kr 2.233.000	kr 3.190.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.281	kr 10.425	kr 11.248	kr 13.392
D1L01-04	4	1	3R	12	0	60	kr 5.000	kr 1.317.000	kr 3.079.000	kr 4.390.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.396	kr 14.377	kr 15.479	kr 18.460
D1L01-05	5	1	3R/4R	9	14	83	kr 5.000	kr 1.557.000	kr 3.633.000	kr 5.190.000	kr 3.753	kr 299	kr 13.472	kr 17.524	kr 18.300	kr 22.352
D1L02-01	6	2	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 1.917.000	kr 4.473.000	kr 6.390.000	kr 4.005	kr 299	kr 16.587	kr 20.891	kr 22.511	kr 26.835
D1L02-02	7	2	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 987.000	kr 2.303.000	kr 3.290.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.540	kr 10.684	kr 11.601	kr 13.745
D1L02-03	8	2	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 987.000	kr 2.303.000	kr 3.290.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.540	kr 10.684	kr 11.601	kr 13.745
D1L02-04	9	2	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.347.000	kr 3.143.000	kr 4.490.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.655	kr 14.636	kr 15.832	kr 18.813
D1L02-05	10	2	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.037.000	kr 4.753.000	kr 6.790.000	kr 4.617	kr 299	kr 17.626	kr 22.542	kr 23.942	kr 28.858
D1L03-01	11	3	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 1.947.000	kr 4.543.000	kr 6.490.000	kr 4.005	kr 299	kr 16.987	kr 21.151	kr 22.984	kr 27.188
D1L03-02	12	3	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L03-03	13	3	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.017.000	kr 2.373.000	kr 3.390.000	kr 1.845	kr 299	kr 8.800	kr 10.944	kr 11.953	kr 14.097
D1L03-04	14	3	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 2.682	kr 299	kr 11.915	kr 14.896	kr 16.184	kr 19.165
D1L03-05	15	3	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.067.000	kr 4.823.000	kr 6.890.000	kr 4.617	kr 299	kr 17.885	kr 22.801	kr 24.294	kr 29.210
D1L04-01	16	4	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.037.000	kr 4.753.000	kr 6.790.000	kr 4.005	kr 299	kr 17.626	kr 21.930	kr 23.942	kr 28.246
D1L04-02	17	4	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.047.000	kr 2.443.000	kr 3.490.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.059	kr 11.203	kr 12.306	kr 14.450
D1L04-03	18	4	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.047.000	kr 2.443.000	kr 3.490.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.059	kr 11.203	kr 12.306	kr 14.450
D1L04-04	19	4	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.407.000	kr 3.283.000	kr 4.690.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.174	kr 15.155	kr 16.537	kr 19.518
D1L04-05	20	4	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.097.000	kr 4.893.000	kr 6.990.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.145	kr 23.061	kr 24.647	kr 29.563
D1L05-01	21	5	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.097.000	kr 4.893.000	kr 6.990.000	kr 4.005	kr 299	kr 18.145	kr 22.449	kr 24.647	kr 28.951
D1L05-02	22	5	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L05-03	23	5	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L05-04	24	5	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.437.000	kr 3.163.000	kr 4.790.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.434	kr 15.415	kr 16.890	kr 19.871
D1L05-05	25	5	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.127.000	kr 4.963.000	kr 7.090.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.404	kr 23.320	kr 25.000	kr 29.916
D1L06-01	26	6	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.127.000	kr 5.033.000	kr 7.190.000	kr 4.005	kr 299	kr 18.664	kr 22.968	kr 25.352	kr 29.656
D1L06-02	27	6	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L06-03	28	6	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.077.000	kr 2.513.000	kr 3.590.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.319	kr 11.463	kr 12.658	kr 14.802
D1L06-04	29	6	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.694	kr 15.675	kr 17.242	kr 20.223
D1L06-05	30	6	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.157.000	kr 5.033.000	kr 7.190.000	kr 4.617	kr 299	kr 18.664	kr 23.380	kr 25.352	kr 30.268
D1L07-01	31	7	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.173.000	kr 7.390.000	kr 4.005	kr 299	kr 19.183	kr 23.487	kr 26.057	kr 30.361
D1L07-02	32	7	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.107.000	kr 2.583.000	kr 3.690.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.579	kr 11.723	kr 13.011	kr 15.155
D1L07-03	33	7	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.107.000	kr 2.583.000	kr 3.690.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.579	kr 11.723	kr 13.011	kr 15.155
D1L07-04	34	7	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.497.000	kr 3.493.000	kr 4.990.000	kr 2.682	kr 299	kr 12.953	kr 15.934	kr 17.595	kr 20.576
D1L07-05	35	7	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.187.000	kr 5.103.000	kr 7.290.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.524	kr 23.840	kr 25.705	kr 30.621
D1L08-01	36	8	4R	11	0	89	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.313.000	kr 7.590.000	kr 4.005	kr 299	kr 19.524	kr 24.056	kr 26.763	kr 31.067
D1L08-02	37	8	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.137.000	kr 2.653.000	kr 3.790.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.838	kr 11.982	kr 13.364	kr 15.508
D1L08-03	38	8	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.137.000	kr 2.653.000	kr 3.790.000	kr 1.845	kr 299	kr 9.838	kr 11.982	kr 13.364	kr 15.508
D1L08-04	39	8	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.527.000	kr 3.563.000	kr 5.090.000	kr 2.682	kr 299	kr 13.213	kr 16.194	kr 17.947	kr 20.928
D1L08-05	40	8	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.217.000	kr 5.173.000	kr 7.390.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.183	kr 24.099	kr 26.057	kr 30.793
D1L09-01	41	9	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.167.000	kr 2.723.000	kr 3.890.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.098	kr 12.242	kr 13.716	kr 15.860
D1L09-02	42	9	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.167.000	kr 2.723.000	kr 3.890.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.098	kr 12.242	kr 13.716	kr 15.860
D1L09-03	43	9	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.707.000	kr 3.983.000	kr 5.690.000	kr 2.682	kr 299	kr 14.770	kr 17.751	kr 20.063	kr 23.044
D1L09-04	44	9	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.247.000	kr 5.243.000	kr 7.690.000	kr 4.617	kr 299	kr 19.443	kr 24.359	kr 26.410	kr 31.326
D1L10-01	45	10	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.357	kr 12.501	kr 14.069	kr 16.213
D1L10-02	46	10	2R	0	0	41	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 1.845	kr 299	kr 10.357	kr 12.501	kr 14.069	kr 16.213
D1L10-03	47	10	3R	8	0	60	kr 5.000	kr 1.737.000	kr 4.053.000	kr 5.790.000	kr 2.682	kr 299	kr 15.030	kr 18.011	kr 20.416	kr 23.397
D1L10-04	48	10	4R/5R	8	14	103	kr 5.000	kr 2.297.000	kr 6.993.000	kr 9.990.000	kr 4.617	kr 299	kr 25.952	kr 30.848	kr 35.225	kr 40.141
BYGG D2																
D2L01-01	49	1	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 3.866	kr 299	kr 11.915	kr 16.079	kr 16.184	kr 20.349
D2L01-02	50	1	2	11	0	44	kr 5.000	kr 885.000	kr 2.065.000	kr 2.950.000	kr 1.980	kr 299	kr 7.658	kr 9.937	kr 10.402	kr 12.681
D2L01-03	51	1	1	7	0	33	kr 5.000	kr 897.000	kr 1.983.000	kr 2.690.000	kr 1.494	kr 299	kr 6.983	kr 8.776	kr 9.485	kr 11.278
D2L01-04	52	1	3	11	0	73	kr 5.000	kr 1.197.000	kr 2.793.000	kr 3.990.000	kr 3.299	kr 299	kr 10.357	kr 13.955	kr 14.069	kr 17.666
D2L02-01	53	2	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.377.000	kr 3.213.000	kr 4.590.000	kr 3.866	kr 299	kr 11.915	kr 16.079	kr 16.184	kr 20.349
D2L02-02	54	2	2	7	0	44	kr 5.000	kr 897.000	kr 2.093.000	kr 2.990.000	kr 1.980	kr 299	kr 7.762	kr 10.041	kr 10.543	kr 12.822
D2L02-03	55	2	2	7	0	45	kr 5.000	kr 897.000	kr 2.093.000	kr 2.990.000	kr 2.043	kr 299	kr 7.762	kr 10.104	kr 10.543	kr 12.885
D2L02-04	56	2	4	11	0	86	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 3.852	kr 299	kr 12.694	kr 16.885	kr 17.242	kr 21.393
D2L03-01	57	3	4/5R	11	0	86	kr 5.000	kr 1.467.000	kr 3.423.000	kr 4.890.000	kr 3.866	kr 299	kr 12.694	kr 16.858	kr 17.242	kr 21.407
D2L03-02	58	3	2	7	0	44	kr 5.000	kr 927.000	kr 2.163.000	kr 3.090.000	kr 1.980	kr 299	kr 8.021	kr 10.300	kr 10.895	kr 13.174
D2L03-03	5															

D3L-01-01	81	1	1R	7 m ²	0	34	kr	5.000	kr	795.000	kr	1.855.000	kr	2.650.000	kr	1.544	kr	299	kr	6.879	kr	8.721	kr	9.344	kr	11.186
D3L-01-02	82	1	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	885.000	kr	2.065.000	kr	2.950.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.658	kr	9.725	kr	10.402	kr	12.469
D3L-01-03	83	1	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	895.000	kr	2.065.000	kr	2.950.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.658	kr	9.725	kr	10.402	kr	12.469
D3L-01-04	84	1	4R	11 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.260.000	kr	2.960.000	kr	4.200.000	kr	3.623	kr	299	kr	10.903	kr	14.824	kr	14.809	kr	18.731
D3L-02-01	85	2	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.560.000	kr	3.640.000	kr	5.200.000	kr	4.136	kr	299	kr	13.498	kr	17.933	kr	18.335	kr	22.770
D3L-02-02	86	2	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.762	kr	9.829	kr	10.543	kr	12.610
D3L-02-03	87	2	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.762	kr	9.829	kr	10.543	kr	12.610
D3L-02-04	88	2	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.290.000	kr	3.010.000	kr	4.300.000	kr	3.623	kr	299	kr	11.162	kr	15.084	kr	15.162	kr	19.083
D3L-03-01	89	3	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.620.000	kr	3.780.000	kr	5.400.000	kr	4.136	kr	299	kr	14.018	kr	18.452	kr	19.041	kr	23.475
D3L-03-02	90	3	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	915.000	kr	2.135.000	kr	3.050.000	kr	1.769	kr	299	kr	7.917	kr	9.985	kr	10.754	kr	12.822
D3L-03-03	91	3	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	915.000	kr	2.135.000	kr	3.050.000	kr	1.832	kr	299	kr	7.917	kr	10.048	kr	10.754	kr	12.885
D3L-03-04	92	3	4R	10,3 m ²	0	80	kr	5.000	kr	1.350.000	kr	3.150.000	kr	4.500.000	kr	3.618	kr	299	kr	11.611	kr	15.588	kr	15.867	kr	19.784
D3L-04-01	93	4	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.680.000	kr	3.920.000	kr	5.600.000	kr	4.136	kr	299	kr	14.537	kr	18.971	kr	19.746	kr	24.180
D3L-04-02	94	4	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.021	kr	10.089	kr	10.895	kr	12.963
D3L-04-03	95	4	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.021	kr	10.152	kr	10.895	kr	13.026
D3L-04-04	96	4	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.410.000	kr	3.290.000	kr	4.700.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.201	kr	16.122	kr	16.572	kr	20.494
D3L-05-01	97	5	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.740.000	kr	4.060.000	kr	5.800.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.056	kr	19.490	kr	20.451	kr	24.885
D3L-05-02	98	5	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	945.000	kr	2.205.000	kr	3.150.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.177	kr	10.244	kr	11.107	kr	13.174
D3L-05-03	99	5	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	945.000	kr	2.205.000	kr	3.150.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.177	kr	10.307	kr	11.107	kr	13.237
D3L-05-04	100	5	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.440.000	kr	3.350.000	kr	4.800.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.460	kr	16.382	kr	16.905	kr	20.845
D3L-06-01	101	6	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.770.000	kr	4.130.000	kr	5.900.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.315	kr	19.750	kr	20.804	kr	25.238
D3L-06-02	102	6	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.281	kr	10.348	kr	11.248	kr	13.316
D3L-06-03	103	6	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.281	kr	10.411	kr	11.248	kr	13.379
D3L-06-04	104	6	4R	10,3 m ²	0	82	kr	5.000	kr	1.470.000	kr	3.400.000	kr	4.900.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.720	kr	16.641	kr	17.278	kr	21.199
D3L-07-01	105	7	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.770.000	kr	4.130.000	kr	5.900.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.315	kr	19.750	kr	20.804	kr	25.238
D3L-07-02	106	7	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	975.000	kr	2.275.000	kr	3.250.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.436	kr	10.504	kr	11.460	kr	13.527
D3L-07-03	107	7	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	975.000	kr	2.275.000	kr	3.250.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.436	kr	10.567	kr	11.460	kr	13.590
D3L-07-04	108	7	4R	10,3 m ²	0	82	kr	5.000	kr	1.497.000	kr	3.463.000	kr	4.990.000	kr	3.623	kr	299	kr	12.975	kr	16.896	kr	17.592	kr	21.513
D3L-08-01	109	8	4R/5R	10,7 m ²	0	92	kr	5.000	kr	1.797.000	kr	4.193.000	kr	5.990.000	kr	4.136	kr	299	kr	15.549	kr	19.984	kr	21.121	kr	25.555
D3L-08-02	110	8	2R	7 m ²	0	39	kr	5.000	kr	987.000	kr	2.303.000	kr	3.290.000	kr	1.769	kr	299	kr	8.540	kr	10.608	kr	11.601	kr	13.668
D3L-08-03	111	8	2R	7 m ²	0	41	kr	5.000	kr	987.000	kr	2.303.000	kr	3.290.000	kr	1.832	kr	299	kr	8.540	kr	10.671	kr	11.601	kr	13.731
D3L-08-04	112	8	4R	10,3 m ²	0	81	kr	5.000	kr	1.520.000	kr	3.570.000	kr	5.100.000	kr	3.623	kr	299	kr	13.239	kr	17.160	kr	17.963	kr	21.884
D3L-09-01	113	9	4R	7 m ² + 10,3 m ²	0	105	kr	5.000	kr	3.150.000	kr	7.350.000	kr	10.500.000	kr	4.734	kr	299	kr	27.256	kr	32.289	kr	37.023	kr	42.056
D3L-09-02	114	9	2R	10,7 m ²	0	53	kr	5.000	kr	1.005.000	kr	2.345.000	kr	3.350.000	kr	2.381	kr	299	kr	8.696	kr	11.376	kr	11.812	kr	14.492
D3L-10-01	115	10	4R	7 m ² + 10,3 m ²	0	105	kr	5.000	kr	3.270.000	kr	7.630.000	kr	10.900.000	kr	4.734	kr	299	kr	28.295	kr	33.328	kr	38.434	kr	43.467
D3L-10-02	116	10	3R	10,7 m ²	0	63	kr	5.000	kr	1.497.000	kr	3.493.000	kr	4.990.000	kr	2.840	kr	299	kr	12.953	kr	16.082	kr	17.595	kr	20.733
BYGG D4																										
D4L-01-01	117	1	3R	15	0	81	kr	5.000	kr	1.347.000	kr	3.143.000	kr	4.490.000	kr	3.641	kr	299	kr	11.655	kr	15.595	kr	15.832	kr	19.771
D4L-01-02	118	1	2R	11	0	47	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	2.106	kr	299	kr	8.281	kr	10.686	kr	11.248	kr	13.653
D4L-02-01	119	1	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.287.000	kr	4.193.000	kr	5.990.000	kr	4.284	kr	299	kr	15.549	kr	20.132	kr	21.121	kr	25.704
D4L-02-02	120	2	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	967.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.021	kr	10.188	kr	10.895	kr	13.026
D4L-02-03	121	2	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	897.000	kr	2.093.000	kr	2.990.000	kr	1.742	kr	299	kr	7.762	kr	9.802	kr	10.543	kr	12.583
D4L-02-04	122	2	4R/5R	11	0	87	kr	5.000	kr	1.587.000	kr	3.703.000	kr	5.290.000	kr	3.924	kr	299	kr	13.732	kr	17.955	kr	18.653	kr	22.876
D4L-03-01	123	2	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.587.000	kr	4.193.000	kr	6.190.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.068	kr	20.651	kr	21.826	kr	26.409
D4L-03-02	124	3	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	967.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.281	kr	10.467	kr	11.248	kr	13.455
D4L-03-03	125	3	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	927.000	kr	2.163.000	kr	3.090.000	kr	1.742	kr	299	kr	8.021	kr	10.062	kr	10.895	kr	12.936
D4L-03-04	126	3	4R/5R	11	0	87	kr	5.000	kr	1.617.000	kr	3.773.000	kr	5.390.000	kr	3.924	kr	299	kr	13.992	kr	18.215	kr	19.005	kr	23.228
D4L-04-01	127	3	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.687.000	kr	4.403.000	kr	6.290.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.328	kr	20.911	kr	22.179	kr	26.762
D4L-04-02	128	4	2R	7	0	42	kr	5.000	kr	967.000	kr	2.303.000	kr	3.290.000	kr	1.868	kr	299	kr	8.540	kr	10.707	kr	11.601	kr	13.767
D4L-04-03	129	4	2R	7	0	39	kr	5.000	kr	957.000	kr	2.233.000	kr	3.190.000	kr	1.742	kr	299	kr	8.281	kr	10.321	kr	11.248	kr	13.289
D4L-04-04	130	4	4R/5R	11	0	87	kr	5.000	kr	1.647.000	kr	3.843.000	kr	5.490.000	kr	3.924	kr	299	kr	14.251	kr	18.474	kr	19.358	kr	23.581
D4L-05-01	131	4	5R	11	0	95	kr	5.000	kr	1.917.000	kr	4.473.000	kr	6.390.000	kr	4.284	kr	299	kr	16.587	kr	21.170	kr	22.531	kr	27.114
D4L-05-02	132																									

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

Endret eks.ord generalforsamling 06.09.2024

Endret på ordinær generalforsamling 10.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(4) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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.

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

(1) 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.

(2) 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

(2) 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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.

(5) De til enhver tid gjeldende satser for fakturering av kostnader knyttet til forsøpling og misbruk av borettslagets fellesutstyr skal følge det som er fastsatt i borettslagets husordensregler. Eventuelle fremtidige endringer i satsene, som vedtas av styret og innarbeides i husordensreglene, trer automatisk i kraft uten ytterligere vedtektsendringer.

(6) 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 Kameraovervåking

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

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

12-1 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.

12-2 Forholdet til borettslovene

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

12-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

12-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.¹¹

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

12-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

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

12-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

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

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

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2

*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 2 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.

I Lørenskog Hageby bor mennesker med mange forskjellige bakgrunner. Ikke alle har like gode lese og skriveferdighet eller samme kulturelle forståelse for regler. Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

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

3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

- 3.1 Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2 Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Røyk er kun tillatt på anviste steder. Alarm og utrykning utløst av røyk/vape vil bli fakturert andelseier
- 3.3 Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4 Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret. Dette skjer for eiers regning.
- 3.5 Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.
- 3.6 Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.

- 3.7 I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8 Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9 Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10 Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borrettslaget og andelseiere.
- 3.11 Dersom nødåpner/KAC-alarm benyttes for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil ansvarlig andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatenes satser for utrykning (per 2024 er dette 6542 kr.)

4. KJØRING OG PARKERING

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

5. AVFALLSHÅNDTERING

- 5.1 Borrettslaget vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum.
- 5.2 I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast. Fordi søppelnedkastene har begrensinger skal:
 - Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
 - Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
 - Papp skal rives/kuttes i små biter Ca A4.Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.3 Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500 kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16000 kr.
 - Hensetting av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500 kr.
- 5.4 Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.5 Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall må beboer selv besørge å få levert til gjenvinningsanlegg. Leietakere må få tilgang på eiers ROAF-id og instrueres til å kjøre bort eget stort søppel.
- 5.6 Inntil fire ganger i året vil borettslaget arrangere bortkjøring av søppel som stor papp, elektronikk, utrangerte møbler etc. En gang om våren, en gang om høsten. Info vil komme på Vibbo. Dette søppelet må være sortert. Blandet søppel skal være i gjennomsiktig sekk

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

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

7. SKADER

- 7.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2 Borrettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3 Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4 Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5 I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.
- 7.6 Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.7 For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

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

9. DYREHOLD

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

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

11. BALKONGVETT

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

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borrettslag 2

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

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. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven paragraf 5-8.

Med vennlig hilsen

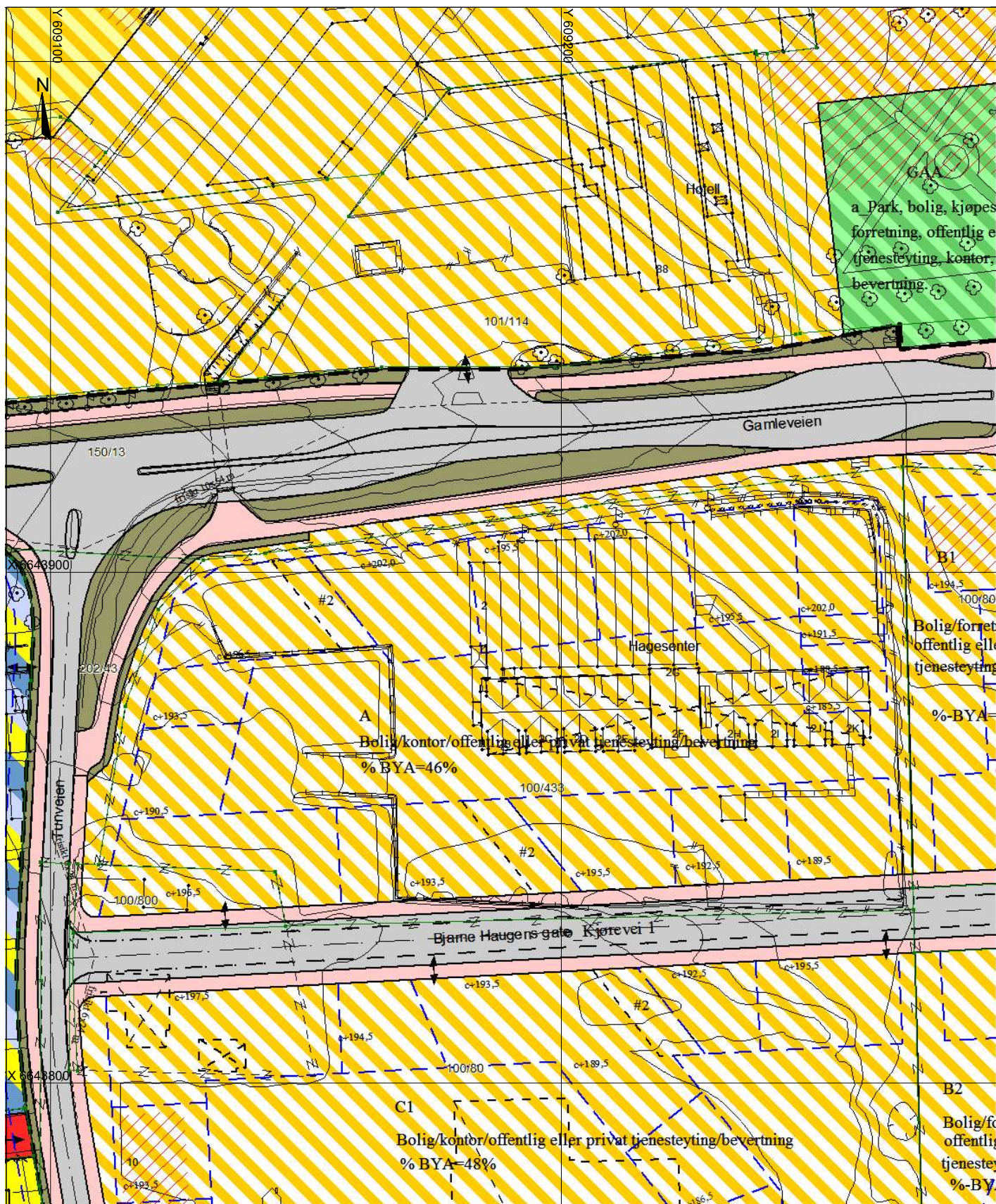
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2



UTSNITT AV REGULERINGSPLAN

Målestokk 1:1000

Eiendom: Gnr.: 100 Bnr.: 433 Adresse: Tunveien 2



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen 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.

Dette dokumentet er signert med et digitalt sertifikat (PDF-formatet) og er signert av Signicat. Dette dokumentet er signert med et digitalt sertifikat (PDF-formatet) og er signert av Signicat.

Nabolagsprofil

Gamleveien 87A - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	0 min
Linje 110, 110E, 310, 315, 316	0 km
Lørenskog sentrum terminalen	14 min
Totalt 14 ulike linjer	1.2 km
Hanaborg stasjon	9 min
Linje L1	3.6 km
Lillestrøm stasjon	12 min
Buss, flytog, tog	8 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	15.9 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	4 min
487 elever, 22 klasser	0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.)	13 min
582 elever, 28 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	14 min
308 elever, 15 klasser	1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	12 min
310 elever, 28 klasser	0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	21 min
565 elever, 37 klasser	1.7 km
Mailand videregående skole	19 min
900 elever	1.6 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	3.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

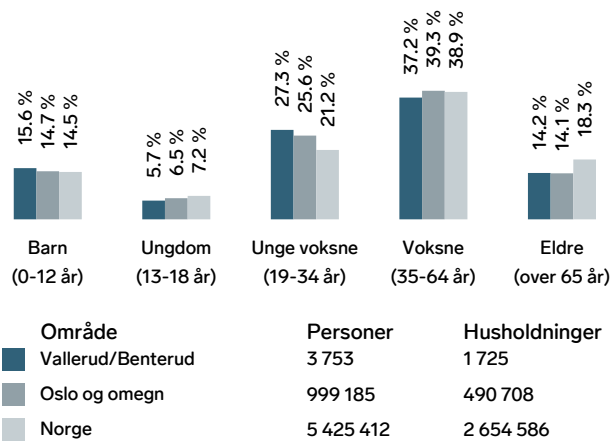
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Berger barnehage (1-5 år)	5 min
112 barn	0.3 km
Benterud barnehage (0-5 år)	4 min
70 barn	0.4 km
Løken barnehage (1-5 år)	7 min
93 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Triaden	2 min
PostNord	0.2 km
Kiwi Skårersletta	4 min

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

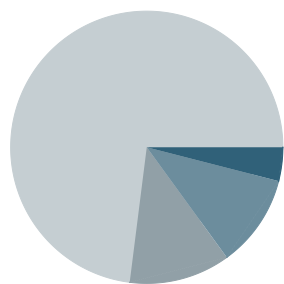
Triaden sportssenter 2 min
Squash 0.2 km

Finstad balløkke 7 min
Ballspill 0.6 km

SATS Triaden 2 min

Sporty 60+ 3 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

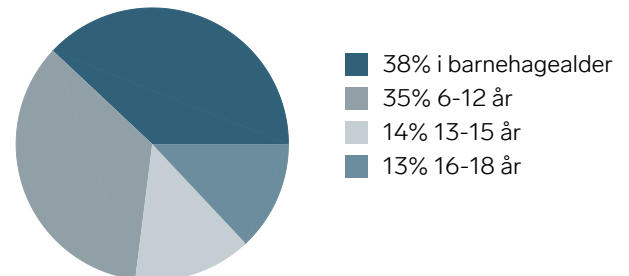


Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter 2 min

Triaden Apotek 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

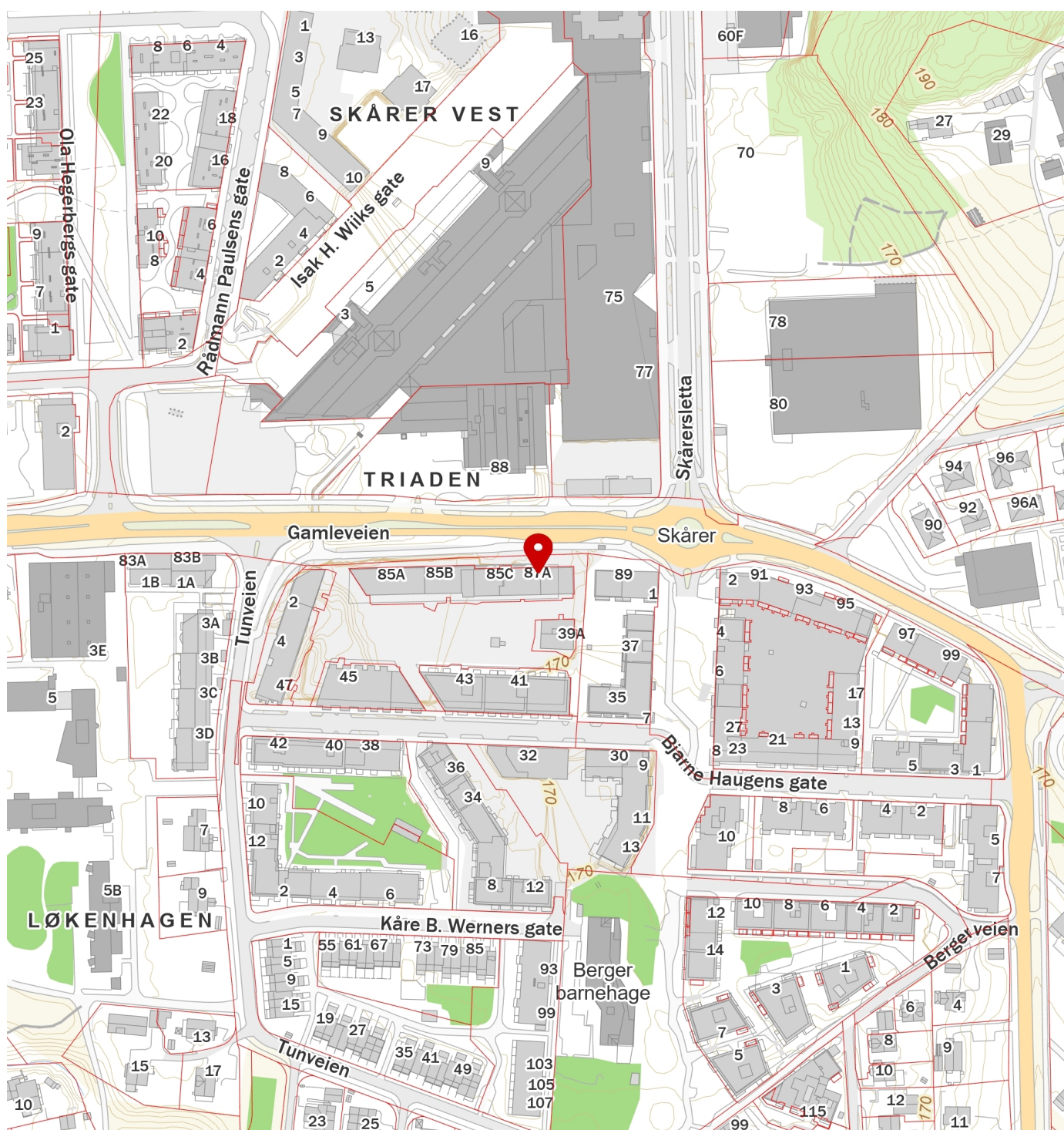
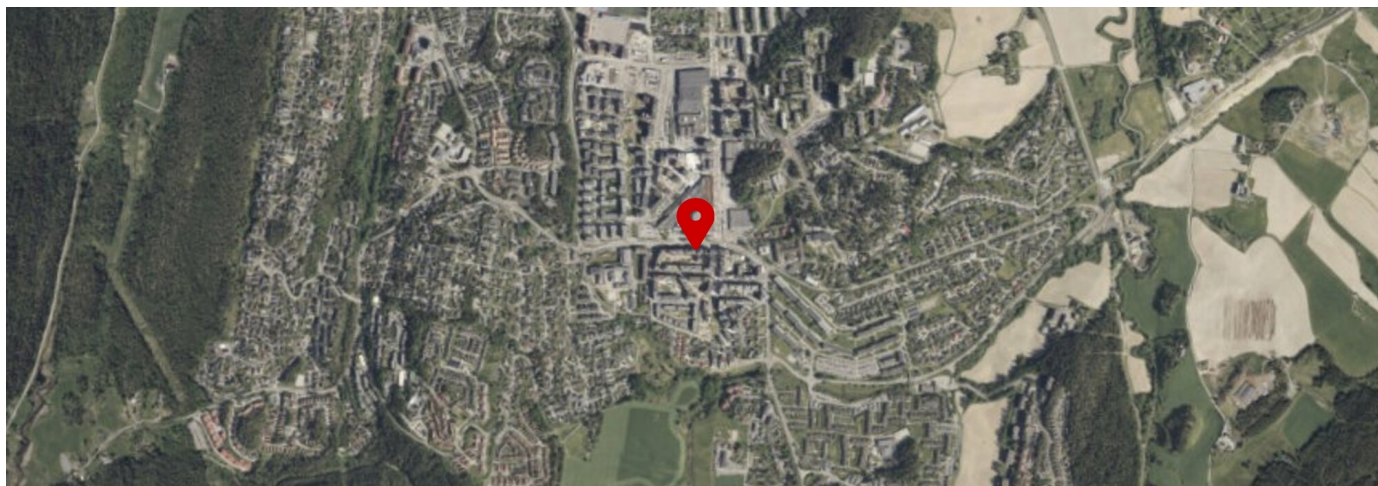


0% 47%

Vallerud/Benterud
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
19/3681- 197

Deres referanse:

Dato:
18.04.2024

Midlertidig brukstillatelse del 3 - Nye boligblokker (D3, D4 og E)

Adresse Gamleveien 85C, 87A og B Bjarne Haugens gate 39A og B	Gnr./bnr./fnr./snr. 100/815//	Bygning
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 frittll. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket. Hus (D3, D4 og E) med 83 boenheter med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Søknad om brukstillatelse for del av hus D3, D4 og E med 83 boenheter er mottatt 19.03.23. Søknaden ble komplett 12.04.2024. 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)

Vedtak

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket hus D3, D4 og E med tilhørende garasjeanlegg og utomhusarealer

Ferdigstillelse og sluttkontroll

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

- Hus B
- Hus C
- Hus D1 og D2
- 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

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

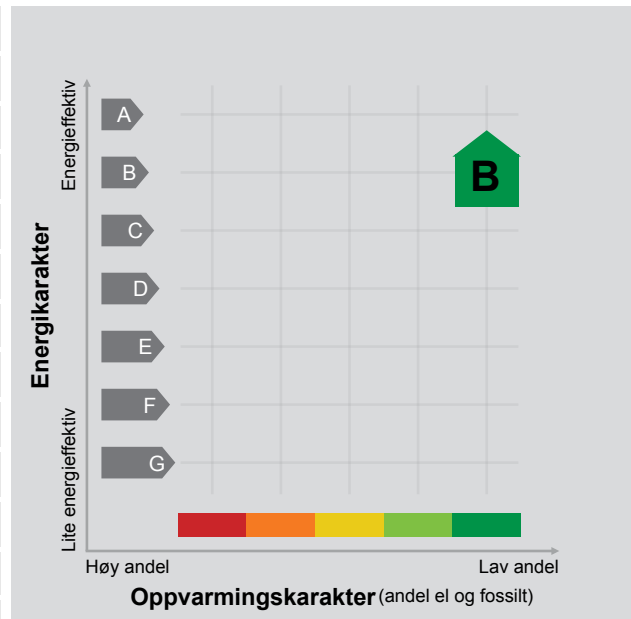
Q-02 24200141 - U885-MUA Oversikt

Q-03 20240103 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U2

Q-04 20240103 Fase 2-Våren 2024 Arealer til overleveringer A-E-D U3

ENERGIATTEST

Adresse	Gamleveien 87A
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	815
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300799886
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	cd4b04cf-0729-4ab5-aae7-aaf2963459d4
Dato	22.02.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 87A	Kommunenummer: 3222
Postnummer: 1475	Gårdsnummer: 100
Sted: FINSTADJORDET	Bruksnummer: 815
Kommune: Lørenskog	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0704	Festenummer: 0
Dato: 22.02.2024 10:25:33	Bygningsnummer: 300799886
Energimerkenummer: cd4b04cf-0729-4ab5-aae7-aaf2963459d4	

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

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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

Areal yttervegger	69 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	24 m²
Oppvarmet BRA	96 m²
Totalt BRA	96 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,04 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	58 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.2.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,5 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 565 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 565 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 840 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 725 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 565 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,7 %
--------------------------------------	--------

Egenerklæring

Gamleveien 87A, 1475 FINSTADJORDET

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamleveien 87A

Postadresse

Gamleveien 87A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Zahoor, Khadija

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Zahoor, Khadija

Date

2025-12-09

Identification

 **bankID** Zahoor, Khadija



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

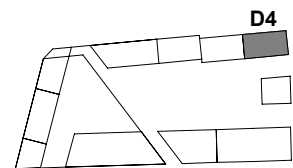
Zahoor, Khadija

09/12-2025
11:11:14

BANKID



D4L02-01 Type 5R01_01
1 : 100

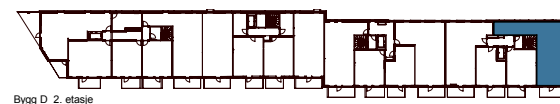
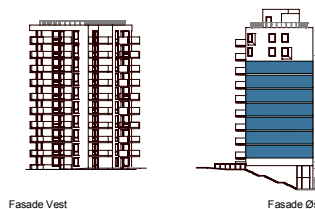


LOKALISERINGSFIGUR:



Antall rom	Type	BRA	P-ROM	S-ROM
5R	5R01_01	95,2 m²	93,6 m²	1,6 m²

Leilighet nummer:
D4L02-01
D4L03-01
D4L04-01
D4L05-01
D4L06-01
D4L07-01
D4L08-01



TILTAKSHAVER:

Fredensborg Bolig AS

TRG TAG arkitektur
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitektur.no
www.tagarkitektur.no

PROSJEKTNAMN:

Tunveien 2

TEGN STATUS:
SALGSTEGNING D4

FAG:
ARK

KONSULENT P.NR: MÅL: 1 : 100

TEGN: GNR: 100

PROSJEKTNR: 31.08.20

KONTR: BNR: 433+800

TEGNINGSNAVN:

5R01_01

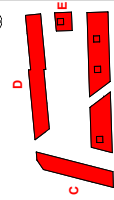
TEGNINGSNUMMER:
AS-D4-07

FORMAT:
A3

REV:



Format:
A3=1:1000
A1=1:500



Fredensborg Bolig AS

TOC

TEG N S T A T U S:	F A G
SÖKNAD	ARK

T18142	MS	MS	100
PROJECT NAME	TECHNOLOGICAL	MATERIALS FOR	SURVEILLANCE
	24 NOV 60	5.500	473-900

TECHNICAL NUMBER
A-100-0-000

Lørenskog kommune
Byggesak

26.09 2025

Byggesak 19/3681 – Tunveien 2 - gnr 100 bnr 433 - Etablering av fem nye boligblokker med underjordisk garasjeanlegg

Vedrørende søknad om ferdigattest

På vegne av Fredensborg Bolig AS har vi søkt om ferdigattest i byggesak 19/3681 *Tunveien 2 - gnr 100 bnr 433 - Etablering av fem nye boligblokker med underjordisk garasjeanlegg*.

Viser til kommunens brev av 08.07.2025 hvor følgende opplysninger etterspørres:

1. *Lørenskog kommune kan ikke se at næringslokalet mot Gamleveien er ferdig prosjektert/utført i tråd med kravene i TEK 17. Næringslokalet må være prosjektert/utført i tråd med alle kravene i TEK17 før det gis ferdigattest.*
2. *Det mangler skriftlig samtykke fra arbeidstilsynet. Samtykke fra arbeidstilsynet må innsendes.*

Punkt 1

Næringsarealet er rammesøkt, godkjent og bygget som uinnredet rålokale. Det er prosjektert og utført iht. Teknisk forskrift TEK17. Dette er bekreftet gjennom ansvarserklæringer og samsvarserklæringer i byggesaken.

Punkt 2

Skriftlig Samtykke fra Arbeidstilsynet ble sendt inn til Lørenskog kommune v/byggesak sammen med søknad om igangsettingstillatelse 08.06.2021. Vedlegges på nytt her.

Innredningsarbeider for næringsarealet er omsøkt i byggesak 25/5419, med tilhørende skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet. Samtykket vedlegges her.

Vi håper med dette at ferdigattest i byggesak 19/3681 kan skrives ut.

Med vennlig hilsen
BETONMAST BOLIGBYGG AS



Tove C. Hæreid
Ansvarlig søker

Vedlegg:

Samtykke fra Arbeidstilsynet byggesak 19/3681
Samtykke fra Arbeidstilsynet byggesak 25/5419