



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2040

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 4

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 4

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 30. juni kl. 09:00 og lukker 3. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2040>

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. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 4

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

Bernt Schönning Bergh 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

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Lørenskog Hageby Borettslag 4 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har per i dag ingen formelle husordensregler. Styret foreslår derfor at det innføres et sett med husordensregler for å sikre et godt bomiljø, klargjøre beboernes rettigheter og plikter, samt forebygge misforståelser og konflikter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de nye husordensreglene slik de foreligger i vedlagte dokument.

Vedlegg

2. Husordensregler Lørenskog Hageby borettslag 4.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Våga Kallevik

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Schønning Bergh
 - Mads Elmeli
 - Monica Hahn
 - Ulf Arne Laksnes
-



Årsregnskap 2024

Lørenskog Hageby Borettslag 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 806 131

Resultatregnskap

Lørenskog Hageby Borettslag 4

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	0	501
Sum driftskostnader		0	501
Driftsresultat		0	-501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 935	1 919
Annen rentekostnad		7	0
Resultat av finansposter		1 928	1 919
Resultat før skattekostnad		1 928	1 418
Skattekostnad på resultat		424	312
Årsresultat		1 504	1 106
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	1 504	1 106
Sum overføringer		1 504	1 106

Balanse

Lørenskog Hageby Borettslag 4

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	55 000 000	0
Sum varige driftsmidler		<u>55 000 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>55 000 000</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	353 415	351 799
Sum omløpsmidler		<u>353 415</u>	<u>351 799</u>
Sum eiendeler		<u>55 353 415</u>	<u>351 799</u>

Balanse

Lørenskog Hageby Borettslag 4

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3, 6	55 350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		55 350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	2 991	1 487
Sum opptjent egenkapital		2 991	1 487
Sum egenkapital		55 352 991	351 487
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt		424	312
Sum kortsiktig gjeld		424	312
Sum gjeld		424	312
Sum egenkapital og gjeld		55 353 415	351 799

Oslo, 14.03.2025

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 4



Petter Nilsen
styreleder



Karina Søvik Torset
styremedlem



Marius Nicolaysen

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. I henhold til valgmulighet i god regnskapsskikk for små foretak, balanseføres ikke utsatt skattefordel knyttet til fremførbart underskudd. Utsatt skatt på merverdier som oppstår knyttet til innfusjonert tomt balanseføres ikke, da forskjellene ikke forventes å bli reversert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke.

Fusjon

Selskapet har vært overtakelse selskap i en mor-datterfusjon i 2024, som er gjennomført etter kontinuitet. Note 7 omtaler fusjonen og partene som inngikk i denne.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lørenskog Hageby Borettslag 4 har ikke hatt noen ansatte i 2024. Obligatorisk tjenestepensjon er derfor ikke aktuelt for selskapet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	Endring
Varige driftsmidler	52 780 990	-52 780 990
Sum	52 780 990	-52 780 990
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-52 780 990	52 780 990
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0	0

Årets skattekostnad	2024
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	1 928
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-52 780 990
Fusjonseffekt	52 780 990
Skattepliktig inntekt	1 928

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	424
Endring i utsatt skattefordel	0

Skattekostnad ordinært resultat	424
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	424
Sum betalbar skatt i balansen	424

I forbindelse med fusjonen av Tunveien Bygg C Tomte AS, oppstod regnskapsmessige merverdier knyttet til innfusjonert tomt. Fusjonen skjedde til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet pr 01.01.2024, iht Borettslagsmodellen. Utsatt skatt på merverdien er ikke balanseført i selskapets regnskap.

Note 3 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	350 000	1 487	351 487
Årets resultat	0	1 504	1 504
Kapitalforhøyelse v/fusjon	55 000 000	0	55 000 000
Egenkapital 31.12.2024	55 350 000	2 991	55 352 991

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Totalt
Tilgang v/fusjon	55 000 000	55 000 000
Anskaffelseskost 31.12.2024	55 000 000	55 000 000
Bokført verdi 31.12.2024	55 000 000	55 000 000

Avskrives ikke.

Note 5 Disponible midler

Per 31.12 har foretaket kr. 353 415 i disponible midler.

Note 6 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Lørenskog Hageby Borettslag 4 er datterselskap til Lørenskog Hageby Utvikling AS som har forretningskontor i OSLO, Norge. Lørenskog Hageby Utvikling AS utarbeider konsernregnskap der Lørenskog Hageby Borettslag 4 inngår i konsolideringen.

Note 7 Fusjon

Lørenskog Hageby Borettslag 4 (overtakende selskap) org.nr. 929806131 og Tunveien Bygg C Tomte AS (overdragende) org.nr. 928207293 vedtok den 08.08.2024 en fusjonsplan der Tunveien Bygg C Tomte AS fusjoneres i sin helhet inn i Lørenskog Hageby Borettslag 4.

Fusjonen reguleres av aksjelovens kapittel 14 og skattelovens regler om skattefri fusjon, samt regnskapslovens bestemmelser.

Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra det tidspunktet fusjonen selskapsrettslig er inntrådt i

henhold til aksjeloven § 14-8, jf. sktl § 11-10(2), og regnskapsmessig virkning fra 04.10.2024.

Fusjonen ble gjennomført med følgende effekt:

	IB 2024	Fusjonseffekt	IB etter fusjon
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	0	55 000 000	55 000 000
Skattemessig verdi på driftsmidler	0	55 507 979	55 507 979
Grunnlag for beregning av utsatt skatt		-507 979	-507 979

Husordensregler Lørenskog Hageby borettslag 4

*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 4 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 kl. 17:00 på lørdager.

Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.

2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og kl. 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på

annet vis virke sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter kl. 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 eller 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 eller styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.
- 3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
- 3.6. Det er ikke tillatt å la gjenstander som lukter ille, eksempelvis mugg, røyk, dårlig lukt osv. stå lagret i bodene, om det er til sjenanse.
- 3.7. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.8. Det skal kun settes sykler og barnevogner i sykkelgarasjen.
- 3.9. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.10. Det er ikke tillatt med ballspill i oppganger og i bakgården, grunnet fare for skade på eiendom, eiendeler, beplantning tilhørende borettslag og andelseiere.
- 3.11. Dersom beboer benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatens satser for utrykning (per 2024 er dette 6542kr).

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 eller varelevering. Se p-skilt for reglement.

4.3. Det er til enhver tid forbudt med stopp og/eller parkering på oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Biler som blokkerer oppstillingsplass for brannbil kan borttaues eller påføres hjullås for egen regning.

4.4. Det er ikke tillatt med vask av kjøretøy i garasjeanlegget eller på gangveier.

5. Avfallshåndtering - Feilsortering og feil bruk av søppelanlegg kan føre til tette nedkast og ekstra kostnader. Derfor gjelder følgende regler:

5.1. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i papp, restavfall/plast og matavfall.

Grunnet begrensninger i søppelnedkastene skal søppel kastes slik:

- Matavfall skal pakkes i grønn pose matavfallspose på 20 liter.
- Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose på maksimalt 30 liter.
- Papp skal rives eller kuttes i biter tilsvarende størrelse på et A4 ark.
- Det er ikke tillatt å kaste elektronikk, glass eller metall i nedkastene.

5.2. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16 000 kr.

5.3. Hensetning av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500kr.

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

5.5. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel og avfall ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Avfall av større volum må beboer selv få levert til et gjenvinningsanlegg.

6. Inngangsdører 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 vises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade den, eller andre som jobber for den, påfører eiendommen.

- 7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseierens regning.
- 7.3. Skade som antas å kunne bli dekket av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes til 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 tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeid 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 og beboer må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuelle skader til eget forsikringsselskap.
- 7.7. For å unngå skade på bygningen 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 og drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.
- 7.8. Plikt til å melde fra til styret om mangler i fellesarealene der det haster å få reparert med tanke på sikkerhet, at skaden blir verre, etc. Også om det er mangler i leilighetene, som lekkasjer etc.

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 og solskjerming, gjerder og rekkverk, parabol og utebelysning eller lignende.
- 8.2. Alt arbeid skal avklares med styret på forhånd, og godkjenning skal gis skriftlig.

9. Dyrehold

- 9.1. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.

- 9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, eksempelvis skraping av dører og karmen, skade på beplantning og lignende. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret 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 skal ikke gå løs på borettslagets område. Balkonger og terrasser må da sikres slik at katten ukontrollert ikke kan forlate eget område.
- 9.3. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesområder uten tilsyn av eier.

10. Bruk av garasjelegget

- 10.1. Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjelegget.
- 10.2. Det er ikke tillatt med lagring av innbo og løsøre i garasjelegget.
- 10.3. Lading av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer for garasjen.
- 10.4. Det er ikke tillatt å oppholde seg eller leke i garasjelegget.
- 10.5. Det er ikke tillatt med røyking eller vaping i garasjelegget.

11. Balkongvett

- 11.1. Risting av tepper og lignende over rekkverk eller ut av vindu er ikke tillatt.
- 11.2. Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong eller terrasse. Det skal ikke oppbevares skrot og søppel på balkong eller terrasse.
- 11.3. Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjøler, fryser og lignende.
- 11.4. Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5. Tørkestativ skal ikke overstige høyden til rekkverket.
- 11.6. Det er ikke tillatt med badebasseng eller badebalje på balkong eller terrasse.
- 11.7. Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk og bygningsplater.
- 11.8. Vasking av balkonger skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til beboere under.
- 11.9. Det er ikke tillatt med kullgrill, men kun gassgrill eller elektrisk grill.
- 11.10. Det er ikke tillatt å grille etter klokken 22:00.

12. Bruk av takterrasse i Lørenskog Hageby borettslag 4

- 12.1. Andelseier eller leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse.
- 12.2. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill da dette leder til brannfare.
- 12.3. Det er strengt forbudt med røyking på takterrassen.
- 12.4. Etter bruk av takterrassen skal den ryddes, og det skal ikke bli etterlatt søppel.
- 12.5. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg og leke på takterrassen alene.
- 12.6. Det er ikke tillatt med raketter og stjerneskudd på takterrassen.
- 12.7. Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen.
- 12.8. Private eiendeler og gjenstander skal ikke henses på takterrassen.
- 12.9. Regler for ro i borettslaget gjelder også på takterrassen.

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 4

Parkering i borettslag/sameie

Regler for bruk

Bruk av tildelte plasser er underlagt gjeldende regler for borettslaget og, etter hvert, garasjesameiet. Ved å akseptere tildelingen av en plass, gir du ditt samtykke til å overholde disse reglene.

Brudd på disse reglene kan få konsekvenser for både ditt leieforhold og ditt eierforhold.

Borettslaget fraskriver seg ethvert ansvar for skader som kan oppstå som følge av parkering på de tildelte plassene. Det er brukerens ansvar å parkere på en sikker og hensynsfull måte.

Leietakere har ikke tillatelse til å fremleie sin plass.

Regler for parkering og gjesteparkering

Alle kjøretøy skal parkeres i henhold til regler som fremkommer her eller på oppslåtte skilt. Unngå unødig støy, tomgangskjøring og rusing av motor da dette sjenerer beboerne. Kjøretøy skal være i jevnlig bruk og ikke defekte. Kjøretøy kan bli fjernet eller ilegges kontrollsanksjon hvis reglene ikke følges.

- **Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy, tilhengere** eller kjøretøy med prøveskilt på gjesteparkeringen. Kjøretøy skal være personlig identifiserbare for registrering.
- **Alle kjøretøy må registreres elektronisk** i Aimo Park sin app. Om dette utelates, vil kjøretøyet bli ilagt kontrollsanksjon fra Aimo Park. Dersom din parkeringsplass benyttes av annet kjøretøy enn ditt eget, må altså dette kjøretøyets registreringsnummer oppgis i app.
- **Det er ikke tillatt å parkere på oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy i bakgård**, dette av hensyn til beboernes sikkerhet dersom utrykningskjøretøy og deres personell har behov for å komme inn.
- **Korteste mulige stans ved innganger i bakgård er likevel tillatt for de som flytter inn eller ut. Det må da være synlig flytteaktivitet ved bilen.** Husk at det skal ligge en **synlig lapp i frontruten** som identifiserer fører med *navn, leilighetsnummer* og *telefonnummer*. Vennligst ta hensyn til beboerne i 1. etasje ved å lukke dører forsiktig og holde støy til et minimum.
- **Det er ikke lov å parkere foran garasjene** – heller ikke for de som leier garasjeplassen innenfor.
- **Garasjene skal ikke brukes til lagring** av noe slag.

Styret går jevnlig vernerunder i garasjene, samt utvendig og innvendig fellesareal.

Kontrollsanksjon

Borettslaget og parkeringssameiet har en avtale med Aimo Park Norway AS som kontrollerer parkeringshuset. Kontroll av fellesarealer foretas av P-Service AS. Beboere eller besøkende som ikke overholder borettslagets regler om parkering risikerer å bli ilagt kontrollsanksjon og/eller borttauing.

Har du blitt ilagt en kontrollsanksjon og ønsker å klage på denne, kan du klage innen 21 dager fra utstedelsesdato. Klagen må sendes til Aimo Park Norway AS (ved kontrollsanksjon i parkeringshuset) eller P-Service AS (ved kontrollsanksjon på fellesarealer). Styret i borettslaget kan ikke bistå ved kontrollsanksjoner eller borttauing man mener er feil ilagt/gjennomført. Ved en klage må sanksjonsnummer, bilnummer, navn og adresse på fører komme frem.

Før det sendes innsigelse på en kontrollsanksjon, bør man nøye vurdere om alle vilkår for den gjeldende plassen er overholdt ved parkering. Ny informasjon som kan bevise at de faktiske vilkårene er overholdt, bør sendes med i klagen.

Klagen sendes skriftlig til Aimo Park Norway AS via denne lenken:

<https://www.aimopark.no/kontakt-oss/kontrollsanksjon/> eller P-Service AS via denne lenken: www.klage.pservice.no

En eventuell klage må sendes skriftlig og kan ikke mottas pr. telefon. Om du har klaget skriftlig til firmaet uten å få medhold, kan du klage videre til Parkeringsklagenemnda.

Parkeringsklagenemnda er et tvisteløsningsorgan som søker å løse tvister som gjelder kontrollsanksjoner eller borttauing. Mer informasjon om hvordan du kan klage til Parkeringsklagenemnda finner du her: www.pklagenemnda.no

Parkeringsregler for Lørenskog Hageby Borettslag 4

§1. Generelle bestemmelser

1. Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser.
2. Beboere og gjester plikter å følge skilting og instruksjoner gitt av styret.
3. Det er ikke tillatt å parkere foran porter, utganger, søppelanlegg eller på områder som hindrer ferdsel, brøyting eller utrykningskjøretøy.

§2. Tillatte kjøretøy

1. Kun registrerte, kjørbare kjøretøy med gyldig forsikring og EU-godkjenning har tillatelse til å parkere på borettslagets eiendom.
2. Det er ikke tillatt å langtidsparkere:
 - Avskiltede eller uregistrerte kjøretøy
 - Campingvogner, bobiler, tilhengere og større varebiler/lastebiler
 - Motorkjøretøy som tar opp mer enn én parkeringsplass
3. Kjøretøyet skal ikke lekke olje, bensin eller andre væsker.

§3. Vedlikehold og aktivitet på parkeringsplass

1. Reparasjoner, oljeskift, motorvask og lignende arbeid er ikke tillatt på borettslagets eiendom.
2. Det er ikke tillatt å bruke strømuttak/kontakter til lading av elbil eller annet formål.
3. Lading av elbil må skje på godkjent ladepunkt og følge styrets instruksjoner.

§5. Sanksjoner ved brudd

1. Brudd på parkeringsreglene kan medføre:
 - Skriftlig advarsel
 - Borttauing av kjøretøy for eiers regning
 - Bruk av hjullås eller sperringer
 - Tap av rett til tildelt parkeringsplass ved gjentatte brudd
2. Gjentatt og grovt mislighold kan føre til oppsigelse og fravikelse i henhold til borettslagsloven § 5-22.
3. Kontrollsanksjoner (parkeringsbøter)

§6. Styrets myndighet

1. Styret har fullmakt til å følge opp og håndheve parkeringsreglene.
2. Eventuelle tvister om forståelsen av reglene avgjøres av styret.

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 30.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.07.25

Selskapsnummer: 2040 Selskapsnavn: LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 4

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

Bernt Schönning Bergh foreslås valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

For

Mot

Sak 6 Husordensregler

Generalforsamlingen godkjenner de nye husordensreglene slik de foreligger i vedlagte dokument.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eivind Våga Kallevik

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Bernt Schønning Bergh

Mads Elmeli

Monica Hahn

Ulf Arne Laksnes



**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 4

Organisasjonsnummer: 929806131

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. juni kl. 09:00 til 3. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

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: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Bernt Schønning Bergh foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Husordensregler

Borettslaget har per i dag ingen formelle husordensregler. Styret foreslår derfor at det innføres et sett med husordensregler for å sikre et godt bomiljø, klargjøre beboernes rettigheter og plikter, samt forebygge misforståelser og konflikter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner de nye husordensreglene slik de foreligger i vedlagte dokument.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Våga Kallevik (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Våga Kallevik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mads Elmeli (9 stemmer)

Monica Hahn (8 stemmer)

Ulf Arne Laksnes (9 stemmer)

Bernt Schönning Bergh (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mads Elmeli

Monica Hahn

Ulf Arne Laksnes

Bernt Schönning Bergh

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557551178225

Dokument

2040 Lørenskog Hageby Brl. 4 årsmøteprotokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-07-03 12:04:31 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt 2025-07-03 13:15:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Bernt Schönning Bergh (BSB)

Signert 2025-07-03 13:15:36 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-07-03 12:05:16 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>



Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 4 Org. nr. 929806131

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-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 karmar.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

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

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

11-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Hus C Sameie.

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

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

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

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

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

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

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

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

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

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

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

VEDTEKTER

for

LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

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

1-3 Hva sameiet omfatter

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

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

Eiendommen er seksjonert og består av:

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

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

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

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

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

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

..

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

1-3 Sameiebrøk

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

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

3-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

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

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

Årsmøtet skal velge en styreleder

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

10-2 Endringer i vedtektene

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

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

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

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

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

10-4 Generelle plikter

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

10-5 Overgangsregler

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

Sameie Lørenskog Hageby Boligparkering

Gnr. 100, bnr. 814, seksjon 1 i Lørenskog kommune

Fastsatt av Utbygger Lørenskog Hageby Utvikling AS eller dennes rettsetterfølger
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel med bruksrett i prosjektet «Lørenskog Hageby»

§ 1

Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er Sameie Lørenskog Hageby Boligparkering.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 100, bnr. 814, snr. 1, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser (Garasjeeiendommen) og med bruks- og adkomstrett til kjørebane og adkomstarealer i Lørenskog Hageby Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel av næringsseksjon nr 1 Eierandel i Garasjeeiendommen direkte på boligselskap, eller på juridisk eller personlig eier. Sameiet er i grunnboken registrert som personlig sameie, evt. som en kombinasjon av realsameie og personlig sameie.

Sameierne er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 385 andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/385 del pr. plass.

§ 3

Formål

Formål er å drifte og forvalte og administrering av seksjon nr. 1, parkeringsareal med kjørebane og adkomstarealer til det beste for sameierne.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplasser med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eierandel med bruksrett til den enkelte p-plass.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eierandelr utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller bruksrettshavere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen, skal dersom den ikke selges eller overføres sammen med salg av eierseksjon eller andel fortrinnsvis selges til seksjonseiere eller andelseiere i følgende eiendommer/boligselskap

Lørenskog Hageby Borettslag 1	100/816
Lørenskog Hageby Borettslag 2/Lørenskog Hageby D og E Sameie	100/815
Lørenskog Hageby Borettslag 3	100/817
Lørenskog Hageby Hus C Sameie/Lørenskog Hageby Borettslag 4	100/818

Evt. kan sameieandel med rett til p-plass overføres eller selges til andre.

Utbygger Lørenskog Hageby AS eller deres rettsetterfølger vil beholde eiendomsretten til og kan fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, lastesykkelplasser, mc-plasser, plasser avsatt til bildeling og bodar, herunder ved utleie eller overføring eller salg til andre enn seksjonseiere og eller andelseiere, eller fremtidig boligselskap som etableres innenfor utbyggingsområdet Lørenskog Hageby.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av [Utbygger] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer

gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne og/eller bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier eller andelseier i boligselskapet som etableres innenfor utbyggingsområdet Lørenskog Hageby, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers bruksenhet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bruksrettshaver har også møte-, og talerett på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene sendes elektronisk.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameierbrøken.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
- 4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer med eventuelle varamedlemmer.

Styret skal bestå av ett styremedlem som er pekt ut av det respektive styre i følgende selskap:

Lørenskog Hageby Borettslag 1

Lørenskog Hageby Borettslag 2

Lørenskog Hageby Borettslag 3

Lørenskog Hageby Hus C Sameie/Lørenskog Hageby Borettslag 4

Styret velges av årsmøtet

- Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.
- Styret velger selv sin leder.
- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal utpeke minimum 2 maksimum 4 personer som representant som styremedlem i Lørenskog Hageby Garasjesameie.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot [Utbygger eller deres rettsetterfølger] dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

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

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Lørenskog Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie pkt. 4-1 og ikke den enkelte sameier eller bruksrettshaver.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Beløpet er ment å dekke både løpende kostnader knyttet til bruk av garasjelegget og fremtidige kostnader som i all hovedsak er knyttet til bruk av p-plassene, som f.eks. større vedlikehold av garasjegalvet. Beløpet som innkreves vil dermed være høyere enn de årlige kostnadene knyttet til bruk av garasjelegget i et ordinært driftsår. Beløpet bør reguleres årlig for å hensynta generell prisendring.

Sameierne skal innbetale felleskostnader til Lørenskog Hageby Garasjesameie, jfr. vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie pkt. 10-3.

§ 16

Ansvar utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Revisor og regnskapsføring

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Så lenge Lørenskog Hageby Garasjesameie ivaretar drift og vedlikehold og innkreving av felleskostnader, er det styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie som skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20

Forholdet til Lørenskog Hageby Garasjesameie

Den enkelte sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med og må innrette seg etter vedtekter, ordensregler og retningslinjer, herunder bestemmelser om adkomst og bruk av garasjelegget fastsatt av Lørenskog Hageby Garasjesameie.

§ 21
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Eiendom	Kontrakt navn	
2295-1-30016	Lørenskog Hageby Utvikling AS	1
2295-1-30017	Lørenskog Hageby Utvikling AS	2
2295-1-30019	Lørenskog Hageby Utvikling AS	3
2295-1-30020	Lørenskog Hageby Utvikling AS	4
2295-1-30021	Lørenskog Hageby Utvikling AS	5
2295-1-30022	Lørenskog Hageby Utvikling AS	6
2295-1-30034	Lørenskog Hageby Utvikling AS	7
2295-1-30046	Lørenskog Hageby Utvikling AS	8
2295-1-30048	Lørenskog Hageby Utvikling AS	9
2295-1-30053	Lørenskog Hageby Utvikling AS	10
2295-1-30054	Lørenskog Hageby Utvikling AS	11
2295-1-30056	Lørenskog Hageby Utvikling AS	12
2295-1-30057	Lørenskog Hageby Utvikling AS	13
2295-1-30058	Lørenskog Hageby Utvikling AS	14
2295-1-30060	Lørenskog Hageby Utvikling AS	15
2295-1-30061	Lørenskog Hageby Utvikling AS	16
2295-1-30062	Lørenskog Hageby Utvikling AS	17
2295-1-30063	Lørenskog Hageby Utvikling AS	18
2295-1-30064	Lørenskog Hageby Utvikling AS	19
2295-1-30067	Lørenskog Hageby Utvikling AS	20
2295-1-30072	Lørenskog Hageby Utvikling AS	21
2295-1-30083	Lørenskog Hageby Utvikling AS	22
2295-1-30084	Lørenskog Hageby Utvikling AS	23
2295-1-30085	Lørenskog Hageby Utvikling AS	24
2295-1-30086	Lørenskog Hageby Utvikling AS	25
2295-1-30092	Lørenskog Hageby Utvikling AS	26
2295-1-30096	Lørenskog Hageby Utvikling AS	27
2295-1-30115	Lørenskog Hageby Utvikling AS	28
2295-1-30157	Lørenskog Hageby Utvikling AS	29
2295-1-30161	Lørenskog Hageby Utvikling AS	30
2295-1-30167	Lørenskog Hageby Utvikling AS	31
2295-1-30170	Lørenskog Hageby Utvikling AS	32
2295-1-30176	Lørenskog Hageby Utvikling AS	33
2295-1-30191	Lørenskog Hageby Utvikling AS	34
2295-1-30210	Lørenskog Hageby Utvikling AS	35
2295-1-30235	Lørenskog Hageby Utvikling AS	36
2295-1-30253	Lørenskog Hageby Utvikling AS	37
2295-1-30254	Lørenskog Hageby Utvikling AS	38
2295-1-30258	Lørenskog Hageby Utvikling AS	39
2295-1-30271	Lørenskog Hageby Utvikling AS	40
2295-1-30347	Lørenskog Hageby Utvikling AS	41
2295-1-30390	Lørenskog Hageby Utvikling AS	42
2295-1-30422	Lørenskog Hageby Utvikling AS	43
2295-1-30424	Lørenskog Hageby Utvikling AS	44

2295-1-30462	Lørenskog Hageby Utvikling AS	45
2295-1-30477	Lørenskog Hageby Utvikling AS	46
2295-1-30478	Lørenskog Hageby Utvikling AS	47
2295-1-30479	Lørenskog Hageby Utvikling AS	48
2295-1-30480	Lørenskog Hageby Utvikling AS	49
2295-1-30481	Lørenskog Hageby Utvikling AS	50
2295-1-30482	Lørenskog Hageby Utvikling AS	51
2295-1-30483	Lørenskog Hageby Utvikling AS	52
2295-1-30484	Lørenskog Hageby Utvikling AS	53
2295-1-30485	Lørenskog Hageby Utvikling AS	54
2295-1-30486	Lørenskog Hageby Utvikling AS	55
2295-1-30487	Lørenskog Hageby Utvikling AS	56
2295-1-30488	Lørenskog Hageby Utvikling AS	57
2295-1-30489	Lørenskog Hageby Utvikling AS	58
2295-1-30490	Lørenskog Hageby Utvikling AS	59
2295-1-30491	Lørenskog Hageby Utvikling AS	60
2295-1-30492	Lørenskog Hageby Utvikling AS	61
2295-1-30493	Lørenskog Hageby Utvikling AS	62
2295-1-30494	Lørenskog Hageby Utvikling AS	63
2295-1-30495	Lørenskog Hageby Utvikling AS	64
2295-1-30496	Lørenskog Hageby Utvikling AS	65
2295-1-30497	Lørenskog Hageby Utvikling AS	66
2295-1-30498	Lørenskog Hageby Utvikling AS	67
2295-1-30499	Lørenskog Hageby Utvikling AS	68
2295-1-30500	Lørenskog Hageby Utvikling AS	69
2295-1-30502	Lørenskog Hageby Utvikling AS	70
2295-1-30503	Lørenskog Hageby Utvikling AS	71
2295-1-30504	Lørenskog Hageby Utvikling AS	72
2295-1-30505	Lørenskog Hageby Utvikling AS	73
2295-1-30506	Lørenskog Hageby Utvikling AS	74
2295-1-30507	Lørenskog Hageby Utvikling AS	75
2295-1-30512	Lørenskog Hageby Utvikling AS	76
2295-1-30513	Lørenskog Hageby Utvikling AS	77
2295-1-30514	Lørenskog Hageby Utvikling AS	78
2295-1-30515	Lørenskog Hageby Utvikling AS	79
2295-1-30516	Lørenskog Hageby Utvikling AS	80
2295-1-30518	Lørenskog Hageby Utvikling AS	81

Nabolagsprofil

Gamleveien 89 - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	1 min	0 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	14 min	1.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	9 min	3.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	12 min	7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	15.9 km

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	5 min	0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	14 min	1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	11 min	0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	20 min	1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min	1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min	3.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

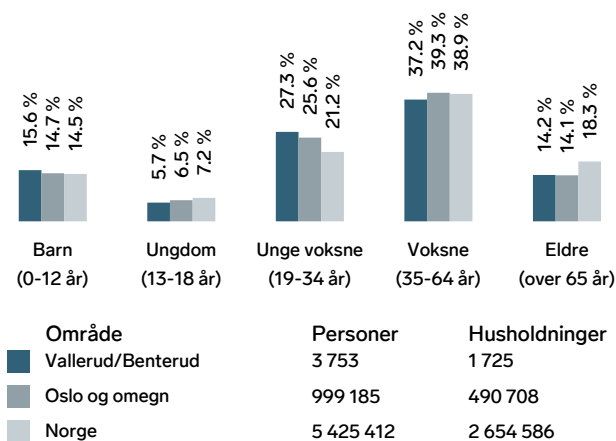
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	4 min	0.3 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Triaden PostNord	2 min	0.1 km
Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

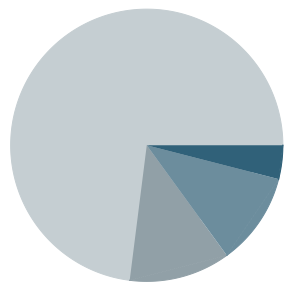
Triaden sportssenter 2 min
Squash 0.1 km

Finstad balløkke 6 min
Ballspill 0.5 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

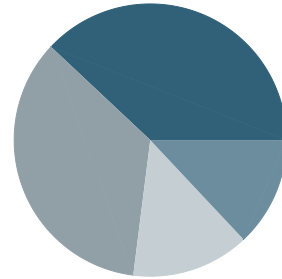


Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter 2 min

Triaden Apotek 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Vallerud/Benterud

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

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

