NORDVIK

Bjarne Haugens gate 41

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Bjarne Haugens gate 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
34	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og moderne 2-roms fra 2023 med sentral beliggenhet! 3. etasje med heis - Romslig balkong - IN-ordning

Prisantydning	**1 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 634 090,-**
Fellesgjeld	**1 883 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 483,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bjarne Haugens gate 41! En arealeffektiv og pen 2-roms andelsleilighet fra 2023.

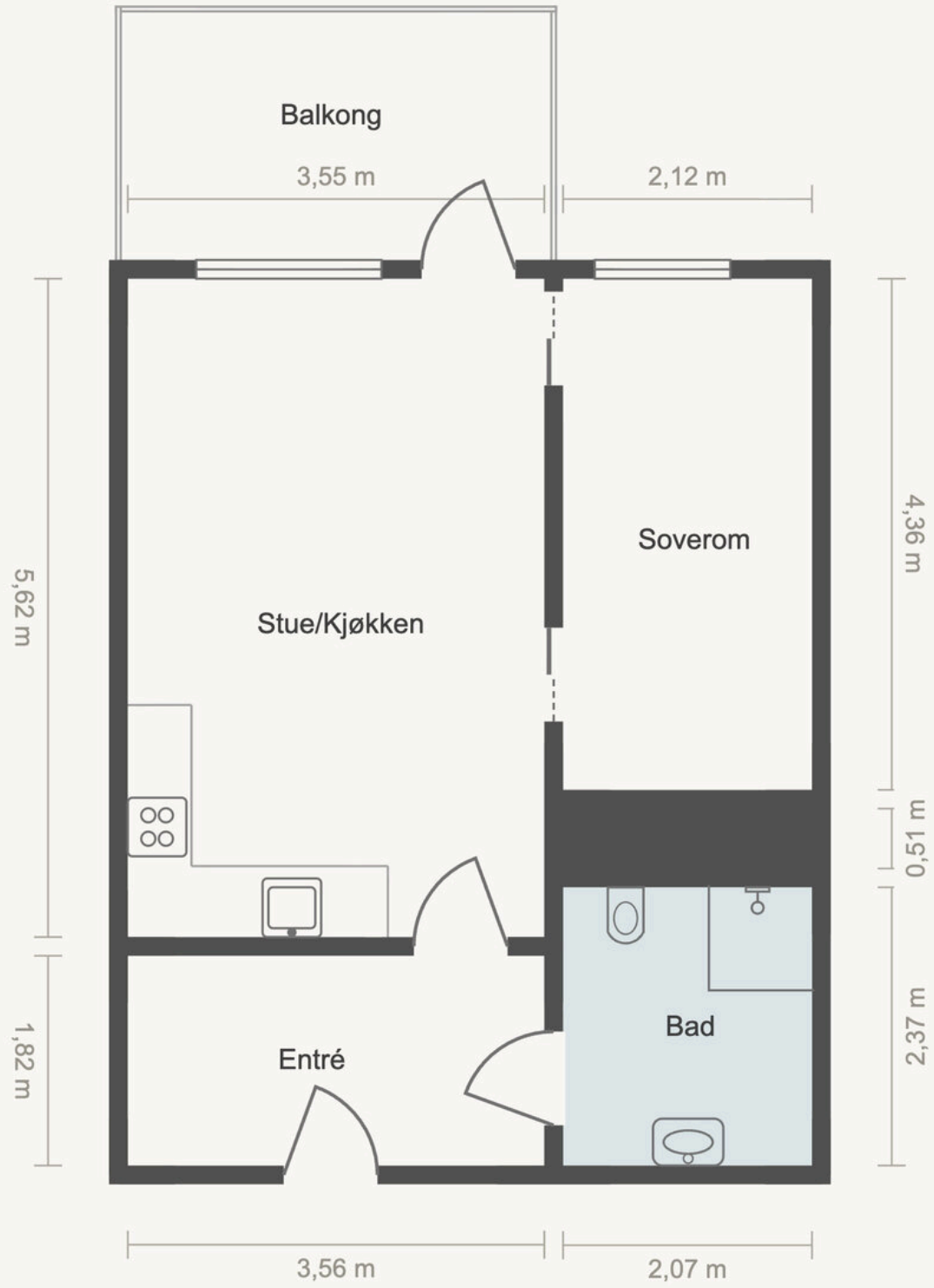
Leiligheten ligger i 3. etasje og har en praktisk, åpen stue- og kjøkkenløsning. Den har tidsriktig standard med parkettgulv, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og et pent, flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong. Beliggenheten er rolig, med kort vei til marka og servicetilbud.

Kort fortalt:
Balansert ventilasjon og fellesvarmtvann.
IN-ordning for fellesgjeld gir økonomisk fleksibilitet.
Felles takterrasser og sykkelverksted.
TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
Ekstern bod i kjeller for lagring.
Kort vei til buss, butikker og turområder.

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0234/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100, bnr 816 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 34 i Lørenskog Hageby Borettslag 1, org.nr. 928261727

Selger
Christine Presterud

Kjøpesum og omkostninger
1 750 000,- (Prisantydning)
1 883 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 633 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 634 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 643 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten har en balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod i felles kjeller. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
En gjennomført leilighet fra 2023 i et nyere leilighetsbygg på Finstadjordet. Planløsningen over ett plan samler entré, soverom, bad og stue/kjøkken i en kompakt og velfungerende løsning. Boligen har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme på badet og radiator i stuen, alt tilknyttet felles varmeanlegg. Brann- og lydklassifisert entrédør og isolerglassvinduer fra byggeåret. Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stuen.

Entré:
Entrédøren er brann- og lydklassifisert og åpner inn til en lys gang med parkettgulv. Til høyre ligger et garderobeskap med skyvedører, som gir god oppbevaringsplass rett ved inngangen. Herfra er det direkte adkomst til bad og videre inn til stue/kjøkken og soverom.

Stue:
Stuen har store vindusflater mot balkongen og balkongdør med isolerglass som slipper inn godt dagslys. Plass til sofagruppe og sofabord. En radiator er montert under vinduet. Fra stuen er det utgang til

balkongen via balkongdøren.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra byggeåret har glatte fronter og benkeplate i laminat, med god skap- og benkeplass i L-form. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Balansert ventilasjon med avtrekk over kjøkkenet. Automatisk lekkasjestopper er montert på kjøkkenet. Avløpsrør og vannrør er i plast.

Soverom:
Soverommet har vindu med isolerglass og plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Rommet har direkte adkomst fra stue/kjøkken-arealet.

Bad:
Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret med fliser på gulv og vegger og slette overflater i himlingen. Innredning med skap og glatte fronter, servant og klosett. Dusj på gulv. Vannbåren gulvvarme. Mekanisk avtrekk med luftespalte under dørbladet for tilluft. Fordelerskapet for varmeanlegget er lokalisert på badet.

Balkong:
Balkongen på ca. 7 m² vender mot nord og har dekke i kompositttmateriale og rekkverk i metall. Plass til sittegruppe. Balkongen er overdekket av etasjen over, noe som gir ly for regn.

Overflater:
Gulv: Parkettgulv i stue, entré og soverom. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde målt til ca. 2,51 meter i stuen.

Lagring:
Ekstern bod i felles kjeller.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Innvendige vannledninger i plast (rør-i-rør).
Avløpsrør: Synlige avløpsrør i plast.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken, og tilluft i oppholdsrom.
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann.
Oppvarming: Radiator i stue og vannbåren gulvvarme på bad, tilknyttet felles varmeanlegg.
Elektrisk anlegg: Nyanlegg installert i 2022 med jordfeilautomater; samsvarserklæring foreligger.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Byggemåte
Bygning:
Bygningen er fra 2023 og er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon.

Tak:
Bygningen har et flatt oppforet yttertak tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,05 meter.
Himmelretning: Nord.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad: Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er en prefabrikkert våtromskabin.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har radiator og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 483,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, felleskostnader til drift av borettslaget og TV/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto renter: kr 7 516,31
- Lån nr: 9820810345; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 0,-
- Felleskostnader: kr 2 578,-
- TV/bredbånd: kr 389,-

Kostnader til fjernvarme (energiforbruk) er ikke inkludert i felleskostnadene. Dette faktureres månedlig som et a-kontobeløp basert på individuell måling, og avregnes.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2033. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 2 100 for denne leiligheten (avrundet opp til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kostnader for TV/bredbånd på kr 389,- per måned er inkludert i felleskostnadene. Vedtektene spesifiserer at kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og eventuelt bredbånd fordeles med lik andel per bolig.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 113 andelsleiligheter. Lørenskog Hageby Borettslag 1 er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928261727 og ligger i Lørenskog kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forkjøpsrett
Borettslaget har ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 883 000,-pr. 30.06.2026

Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208103458
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 30.06.2026: kr 262 117 300,-
Andel av saldo: kr 1 883 000,-
Innfrielsesdato: 30.05.2063
Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,04 %
Avdragsfrihet til og med: mai 2033

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger i året, 30. august og 28. februar.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring AS
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 363,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Årsresultatet for 2024 var et overskudd på kr 4 691 751,-. Egenkapitalen var kr 6 088 659,- per 31.12.2024, og disponible midler var kr 2 850 690,-.

Budsjettet for 2025 var basert på en 10 % økning i felleskostnader. Årsrapporten for 2024 nevner at det nye styret har forhandlet frem en lavere lånerente som gir en årlig besparelse på ca. kr 268 000,-.

Lånets avdragsfrie periode utløper i mai 2033. Etter dette vil kapitalkostnadene øke. For denne andelen er den månedlige økningen i felleskostnader estimert til kr 2 100,- fra 1. juni 2033, forutsatt uendrede lånebetingelser.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Ved berettigede, skriftlige klager kan styret kreve at dyret fjernes. Katter må ikke gå løs på borettslagets område, og balkonger/terrasser må sikres slik at katten ikke forlater eget område.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8638740

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 525 kvm (Eiertomt)
Borettslagets eide tomt. Uteområdene er pent opparbeidet med interne gangveier, beplantning og felles takterrasser. Borettslaget er medlem av Lørenskog Hageby Driftsforening, som forvalter de generelle felles utomhusarealene. Enkelte andeler har disposisjonsrett til avgrensede utearealer.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en ny "bydel" i Lørenskog. Et spennende og urbant bomiljø under massiv utvikling. De nye boligene etableres med en bred gågate som inviterer til en hyggelig møteplass for gode naboer og andre i nærområdet. Utearealene byr på mange spennende aktiviteter, alt fra klatrevegg og lekeplasser til koselige kaféer og bakeri. Ønsker du deg ut i skog og mark ligger Østmarka i nær avstand, her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur.

Bebyggelsen i nærområdet innebærer en tydeliggjøring av sentrumsstrukturen i Lørenskog, og byr på et urbant og spennende bomiljø. Nærmest ligger Triaden Storsenter, et moderne kjøpesenter med blant annet apotek, vinmonopol, variert shopping, matbutikker, restauranter, treningssenter, hotell med mer. Senteret er under omfattende utbygging, og planlagt ferdigstillelse av det utvidede kjøpesenteret er høsten 2023. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene.

I andre enden av Skårersletta finner du Lørenskog Hus. Her arrangeres konserter, forestillinger og show, kurs og konferanser, foredrag etc. Kulturhuset har for øvrig kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, treningssenter, restauranter med mer. Rett ved siden av Lørenskog Hus ligger Metro senter som også er et meget moderne kjøpesenter med alt av

servicetilbud og ypperlige shoppingmuligheter.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i området. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Vil du bare holde deg i form, er SATS, Condis eller Fresh Fitness der for deg.

Leiligheten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Losby Gods og golfbane ligger en liten kjøretur unna og er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Golfanlegget har blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Her kan du også møte ulike husdyr på nært hold.

I Lørenskog finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Snøbyen som er under utvikling blir et moderne prosjekt med kontorfasiliteter, flere torg og naturlige samlingspunkter, butikker, serveringssteder og hotell. Snøbyen har som mål å vise at lek, aktivitet, kunnskap og inspirasjon er forutsetninger for et godt liv. Prosjektet blir beskrevet som et av de mest innovative, kommersielle prosjektene som er blitt initiert i Norge noensinne.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss hvorav nærmeste holdeplass er Triaden som ligger kun 200 meter unna. Kollektivtrafikken er godt utbygd og du er i Oslo sentrum på 20-30 minutter. Med bil kommer du til Lillestrøm på 10 min, Gardermoen på 34 min og til Oslo S på 18 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.04.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Hus A del 2
- Hus B
- Hus C
- Hus D
- Plen og planter (arbeidene må være utført innen 01.11.2025)

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning innenfor felt A, i områderegulering Skårer syd (plan-ID 2014003), vedtatt 25.06.2014. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal parkering løses i parkeringsanlegg under terreng.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026–2038 (plan-ID 2024004), vedtatt 10.06.2026. Arealbruken er i planen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende (områdenavn SF). I henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen for tillatt arealbruk.

Eiendommen kan berøres av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen). Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes Bane NOR SF.

Eiendommen kan berøres av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider langs RA-2. Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til NRV/NRA.

Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire. Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan- eller byggetiltak endres.

Kommunen opplyser om at eiendommen kan være omfattet av en kommunal støyvarselsone. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med kommunens støysonekart.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/100/816:

14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433

21.11.1994 - Dokumentnr: 17232 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver akershus Energiverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433

09.11.1998 - Dokumentnr: 17808 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433

25.01.1999 - Dokumentnr: 977 - Bruksrett
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

22.02.2022 - Dokumentnr: 206434 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 816 F

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 816 F

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over hverandres eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 816 F

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om spillvannssledninger, søppelsug og kummer
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 816 F

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 816 F

01.01.2024 - Dokumentnr: 181399 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3029 GNR: 100 BNR: 816

Eiendommens rettigheter:

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387138 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0

SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 2
Rett til benyttelse av boder
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 2
Gjelder gang-og kjøreadkomst på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 814 FNR: 0 SNR: 2
Rett til benyttelse av sykkelparkering og sykkelverksted
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433
Felles uteoppholdsarealer
Bestemmelser om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte renovasjonsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433
Rett til å plassere midlertidige konstruksjoner for vedlikehold av bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 433
Rett til å oppføre, benytte, vedlikeholde og drifte ventilasjonsanlegg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142

04.09.2024 - Dokumentnr: 1903758 - Bruksrett
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 815 FNR: 0 SNR: 1
Gjelder bruksrett til felleslokale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 32 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med digital pakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjarne Haugens gate 41

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	547 elever, 21 klasser	4 min / 0.3 km
Rasta skole (1-7 kl.)	599 elever, 25 klasser	14 min / 1.1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	338 elever, 15 klasser	15 min / 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	326 elever, 25 klasser	13 min / 1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	564 elever, 40 klasser	22 min / 1.8 km
Mailand videregående skole	900 elever	20 min / 1.7 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	6 min / 3.9 km

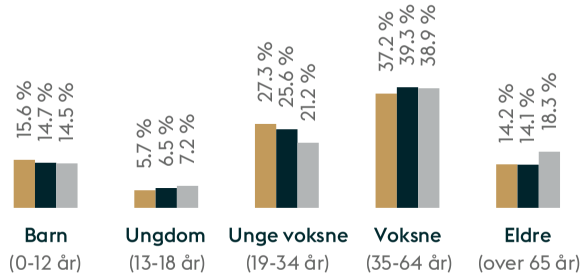
Offentlig transport

Triaden i Gamleveien	Linje 110, 110E, 310, 315, 316	1 min / 0.1 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	9 min / 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min / 15.9 km
Oslo Gardermoen		30 min

Barnehager

Berger barnehage (1-6 år)	114 barn	4 min / 0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år)	70 barn	5 min / 0.4 km
Løken barnehage (1-5 år)	93 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	3 min
Finstad balløkke	7 min
SATS Triaden	3 min
Sporty 60+	3 min

«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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Bjarne Haugens gate 41
1475 FINSTADJORDET

Referanse: 2026-1115
Matrikkel: 3222-100/816/0/0
Befaringsdato: 30.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TILSTAND FOR VURDERTE BYGNINGSDELER

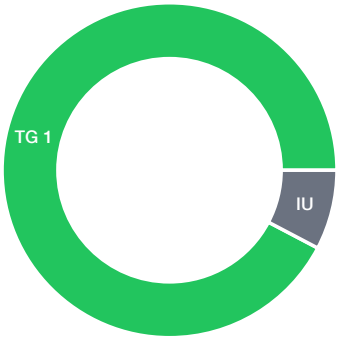
15 vurdert

1

IU · ikke undersøkt

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU **Ikke undersøkt** 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,05 meter.

Himmelretning: Nord.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 3. etasje - Overflater TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme i badet. Radiator montert i stue.
Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.
Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmålene listet opp under er ikke stilt til eier da befaringen ble utført med utlånt nøkkel

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ukjent**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2022	Installasjon av nyanlegg.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiator og vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,51 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Arealer

TOTALT AREAL

44 m²	44 m²	–	–	7 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2023)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	-	-	-	-
3. etasje	44 m²	-	-	44 m²	7 m²
Sum Leilighetsbygg	**44 m²**	**-**	**-**	**44 m²**	**7 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er ikke kontrollmålt eller besiktiget, da plasseringen ikke var kjent på befaringstidspunktet.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ukjent**

Kommentar:

Befaring er utført med utlånt nøkkel og dialog med eier er ikke opprettett

---

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET**
Matrikkel: **3222-100/816/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **34**
Eier adkomstdokumenter: **Christine Presterud**

Hjemmelshaver: **LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1**

Kunde: **Christine Presterud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **30.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: **01.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

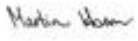
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
60-0234/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Christine Presterud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8638740
Forsikret i: TRYG

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0234/26

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2291
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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 med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2291

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Fellesrom Lørenskog Hageby.

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.

Redgjørelse fra tidligere styreleder Ari Marofi
Tidligere styreleder Ari Marofi ble avsatt gjennom mistillit i det ekstra ordinære årsmøtet den 27.februar 2025.

I etterkant av dette ønsker han å fremlegge informasjon og dokumentasjon som han mener er viktige for alle beboere og andelshavere å være orientert om. Da det kan inneholde personsensitive dokumenter, gjøres dette kun på det fysiske årsmøtet.

Det blir en orienteringssak på årsmøtet.

Saker til behandling

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

7. Husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2291 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vi har innhentet tilbud fra tre kvalifiserte kandidater til vervet som ekstern styreleder for borettslaget vårt. Alle har relevant erfaring, men med ulik bakgrunn, prismodell og servicenivå.
Det er svært utfordrende å gjøre en direkte sammenligning mellom kandidatene da de har ulik bakgrunn, kompetanse og prismodeller. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å sette seg grundig inn i de vedlagte tilbudene fra hver kandidat. Nedenfor er en sammenligning vi i styret har prøvd å gjøre etter beste evne.

Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.

- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:**Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen*: Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran*: Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest totalkostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen*: Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Benestad Anderssen

  Ekstern styreleder Harald Benestad Anderssen fra Law.
- Kai Kristoffersen

  Ekstern styreleder Kai Kristoffersen fra Allebo Styrebistand.
- Thomas Myran

  Ekstern styreleder Thomas Myran fra Styre og ledelse

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Knudsen

  Melder min interesse som styremedlem. Har de siste månedene sittet som vara medlem i Lørenskog hageby 1. Har tidligere vært både varamedlem og styremedlem der jeg bodde tidligere.
- Diea Koshish

  Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

  Kort om min bakgrunn:

Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben.Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?
Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?
Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.
Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle.Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:
Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:
Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:
- Økonomi- og budsjettforståelse
- God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- Serviceinnstilt og løsningsorientert
- Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet
Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper
Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.
Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- Inge Karlsen

  Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

- Maryam Hussain

  Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!
  Liker at lover og regler blir fulgt.
  Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år

- Sonika Kaur

Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

Kort om min bakgrunn:
Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.
Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.
Relevant erfaring:
Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.
Kompetanse som kan være nyttig for styret:
Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagner alle.
Tilgjengelighet:
Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.
Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.
Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- Thomas Narmo

  Om meg:

  31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.
  Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

  Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Diea Koshish

  Jeg flyttet inn i Hageby borettslag i januar 2024 og har siden da blitt godt kjent med området og trivdes godt her.

  Kort om min bakgrunn:
  Til daglig jobber jeg som hotell- og resepsjonssjef, hvor jeg har ansvar for både drift, personal og service. Jeg er utdannet vernepleier og har tidligere jobbet innen psykiatri, hjemmesykepleien og med barn og unge. I tillegg har jeg flere års erfaring fra butikk- og salgsbransjen, hvor kundebehandling og økonomistyring har vært en viktig del av jobben.Motivasjon – Hvorfor ønsker jeg å sitte i styret?
  Jeg ønsker å bidra til et godt og trygt bomiljø for alle som bor her. Som relativt nyinnflyttet har jeg sett både styrker og mulige forbedringer i borettslaget, og jeg tror det er mye jeg kan bidra med som lagspiller i styret.

Hva håper jeg å bidra med eller oppnå?
Jeg håper å kunne bidra med min erfaring innen service, drift og økonomistyring for å sikre en ryddig og effektiv drift av borettslaget. Samtidig ønsker jeg å jobbe for at kommunikasjonen mellom styret og beboerne blir åpen og lett tilgjengelig, slik at alle føler seg hørt.
Jeg er opptatt av at borettslaget vårt skal være et hyggelig sted å bo, med et godt naboskap og felles løsninger som fungerer for alle.Relevant erfaring Tidligere styreverv eller lignende roller:
Selv om jeg ikke har sittet i et borettslagsstyre før, har jeg hatt lederroller i jobbsammenheng som krever gode organisatoriske evner, beslutningstaking og samarbeid.

Arbeidserfaring som kan være relevant:
Min erfaring innen ledelse og drift gjør meg vant til å håndtere budsjett, økonomiske prioriteringer og administrative oppgaver – noe som er viktig i et borettslag. I tillegg har jeg jobbet mye med service og problemløsning, noe som kan være verdifullt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne.

Kompetanse som kan være nyttig for styret:
- Økonomi- og budsjettforståelse
- God på kommunikasjon og konflikthåndtering
- Serviceinnstilt og løsningsorientert
- Erfaring med personalledelse og drift

Tilgjengelighet
Jeg har en fleksibel hverdag hvor jeg i stor grad styrer mine egne dager og jobbtider selv. Jeg har også mulighet til å jobbe hjemmefra, noe som gir meg ekstra fleksibilitet til å delta på møter og følge opp styrearbeid ved behov.

Annet – Personlige egenskaper
Jeg er en engasjert og ansvarsfull person som liker å få ting gjort. Jeg er vant til å jobbe med mennesker, løse utfordringer og skape gode løsninger. I tillegg er jeg positiv og imøtekommende, noe som gjør at jeg lett kan samarbeide med andre.
Jeg håper å få muligheten til å bidra til borettslaget vårt og ser frem til å engasjere meg i fellesskapet!

- Inge Karlsen

  Ønsker å bidra til et fornuftig styre som tar gode avgjørelser for borettslaget og beboerne som bor her. Ønsker aktivt å delta for å få ting gjort og ivareta beboernes interesser på best mulig måte.
- Lene Sophie Lerdahl
- Maryam Hussain

  Folk bør stemme på meg fordi jeg vil gjøre en endring for borettslaget, og jeg har en sterk gjennomføringsevne!
  Liker at lover og regler blir fulgt.
  Samt har en god forståelse av tall og regnskap da jeg har utdanning som revisor og jobbet med det i mange år
- Sonika Kaur

  Mitt navn er Sonika Kaur, og jeg ønsker herved å stille som kandidat til styret i borettslaget. Jeg flyttet inn våren 2023 i BHG 41.

  Kort om min bakgrunn:
  Jeg har jobbet i handelsbransjen i over 10 år, og i løpet av den tiden har jeg drevet egen butikk. Det har gitt meg bred erfaring med alt fra økonomi og struktur til kundebehandling og personalansvar. Rollen som butikksjef

krever at jeg er tilgjengelig og løsningsorientert, og jeg trives med å ha mange baller i luften.
Jeg ønsker å være med i styret fordi jeg bryr meg om miljøet vi bor i, og jeg ser potensialet for å gjøre det enda bedre. Jeg tror på at gode bomiljøer skapes gjennom samarbeid og god kommunikasjon, og jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til å skape merverdi for både borettslaget og eierne.
Relevant erfaring:
Jeg har ikke hatt styreverv tidligere, men jeg har lang erfaring fra en rolle der jeg konstant må ta avgjørelser, lede mennesker og holde styr på økonomien – noe jeg ser på som svært relevant. Jeg har også et godt øye for å finne praktiske og bærekraftige løsninger.
Kompetanse som kan være nyttig for styret:
Jeg er strukturert, har god økonomisk forståelse og er vant med å jobbe med både budsjetter og leverandøravtaler. I tillegg er jeg god til å kommunisere – både i krevende og mer dagligdagse situasjoner. Jeg liker å skape orden og finne løsninger som gagner alle.
Tilgjengelighet:
Jeg er for tiden i mammapermisjon, noe som gjør at jeg har god tilgjengelighet og fleksibilitet til å bidra i styrearbeidet. Jeg kan stille opp på møter og følge opp saker når det trengs.
Annet som person er jeg engasjert, løsningsorientert og har høy arbeidskapasitet. Jeg gir meg ikke lett og liker å få ting gjort. Jeg håper å få muligheten til å bidra med det jeg kan – og samtidig lære mer selv gjennom styrearbeidet.
Takk for at dere vurderer mitt kandidatur.

- Thomas Narmo

  Om meg:

  31 år gammel, erfaring fra styre virksomhet siden 2016/17 i div borettslag igjennom Bori.
  Driver et eget foretak som primært driver med utleie av leiligheter, biler og markedsføring/salg for bedrifter som konsulent.

  Jeg har flere års arbeidserfaring som miljøterapeut og er vandt til å håndtere mennesker i alle mulige livssituasjoner.

Vedlegg

1. CV- Kai Kristoffersen 2025-Allebo (1).pdf
2. ALLEBO tilbud Kai Kristoffersen.pdf
3. Law-tilbud 2 Harald Benestad Anderssen.pdf
4. TILBUD - Thomas Myran.pdf
5. Presentasjon - Thomas Myran.pdf
6. Veiledende tilbud og honorar 20242025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf

---

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

8. Husordensregler-BRL1-LH.pdf

Styrets årsrapport

Styrets medlemmer (april 2024 - april 2025)

Etter årsmøtet i april 2024 ble følgende personer valgt inn i styret:

- **Styreleder:** Ari Marofi
- **Styremedlemmer:** Mehdi Sharifi, Celine Garas Hansen, Haider Ali Christi og Omid Mirmotahari

I løpet av 2024 har det vært enkelte endringer i styresammensetningen. Mehdi Sharifi trådte ut av styret september 2024. I november 2024 ble Stine Jenssen valgt inn som nytt styremedlem, og Bjørn Magnus Knudsen som varamedlem. I tillegg hadde styret utfordringer med å få kontakt med det andre valgte varamedlemmet Muhammad Amir Saeed. Han trådte derfor inn i februar 2025.

Ari Marofi måtte gå av etter ekstraordinær generalforsamling 27.februar 2025 der det ble stilt krav om mistillit. Stine Jenssen trådte deretter inn som styreleder og har sittet som styreleder i perioden 27.februar 2025 frem til årsmøtet 2025.

Haider Ali Christi valgte å trekke seg 8.mars 2025 og Muhammad Amir Saeed trakk seg 18.mars 2025.

Arbeidsområder og tiltak i 2024 og 2025:

I løpet av perioden har styret arbeidet aktivt med å ivareta borettslagets interesser. Det har blitt avholdt månedlige styremøter, noen ganger flere ganger i måneden når det har vært mye. Det er blitt gjennomført en rekke møter med blant annet OBOS, Fredensborg, Lørenskog kommune, Betonmast, Securitas, Politiet, samt de andre borettslagene i områdene.

Arbeidsmengden har til tider vært høy, og flere saker har krevd betydelig innsats utover vanlig møtetid – inkludert kveldsmøter og ekstraarbeid i ukedagene og helger.

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært rettet mot å håndtere vedvarende problemer knyttet til:

- Hærverk på eiendommen, både utvendig og innvendig
- Arbeid med inngåelse og regulering av serviceavtaler
- Rydde og kaste søppel på eiendommen
- Økonomi
- Kontroll etter vasking av fellearealer
- Følge opp ulovlig parkering i garasjen og på gårdsplassen
- Ulovlig utløsning av brannalarmer og KAC (nødåpner) utenfor nødsituasjoner
- Ulovlig utleie
- Utfordringer rundt søppelsjakt, åpne tettede nedkast, møter med kommunen om dette samt kontakt med logiwaste.
- Videokamera - Avtale med Enter Security
- Solskjerming - innhenting av tilbud og befaringer
- Få på plass nytt renholdsbyrå
- Maling av fellesarealet utført av utbygger
- 1-års befaring med utbygger
- Kontroll av fellesarealer og overholding av ordensregler - jevnlig inspeksjonsrunder
- Følge opp telefoner og meldinger fra beboere om enkeltsaker

- Planlegge og gjennomføring av ordinært og ekstraordinært årsmøte
- Oppdatere beboere gjennom Vibbo, sms og e-post
- Skape og opprettholde samarbeid med styrene i Lørenskog Hageby og nabo borettslagene
- Følge opp reklamasjonssaker. Kontakt og befaringer med både utbygger og diverse leverandører angående dette
- Reklamasjonssaker som omfatter: trapper, gulv i bod området, nødlys, belysning i bod området, utelys, dører, for høye terskler fra garasje til bygg, fukt ibod-området, lekkasje i taket i fellesgangen

Styret har i løpet av året jobbet med å få på plass et nytt og velfungerende kamerasystem for å bedre sikkerheten og forebygge uønsket aktivitet. Det er også blitt gjennomført flere tiltak for å utbedre og fikse skader som følge av hærverk og reklamasjonssaker.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp beboere og sende ut varsler i tilfeller hvor reglene er blitt brutt. I løpet av året har det vært merkbar forbedring knyttet til både forsøpling, brannalarmutløsning og skadeverk.

Som en del av arbeidet for å styrke bomiljøet og det sosiale samholdet blant beboerne, arrangerte styret et julebord i desember 2024. Tiltaket ble godt mottatt og opplevdes som en positiv og samlende aktivitet.

Interne utfordringer i styret i 2024

Dessverre har deler av styrearbeidet i 2024 blitt påvirket av en vedvarende intern konflikt. Dette har ført til forsinkelser og redusert fremdrift i enkelte saker. Konflikten kulminerte til et ekstraordinært møte der det ble reist mistillit mot daværende styreleder Ari Marofi, heretter omtalt som tidligere styreleder.

Styret forsøkte i forkant flere omganger å løse konflikten internt og med bistand fra Obos, men så seg til slutt nødt til å ta saken videre for å sikre borettslagets interesser og grunnet den vedvarende belastningen situasjonen førte til for styrets arbeid og samarbeidsklima.

Bakgrunnen for konflikten var blant annet: Tidligere styreleder har gjentatte ganger unnlatt å følge vedtak i styret og tatt egne beslutninger uten forankring. Han har også utøvet svært manglende økonomisk forståelse og oppfølgning av kostnader (som har belastet borettslaget betydelige kostnader). I tillegg har han også foretatt utbetaling til sitt eget firma uten styrevedtak. Eksterne aktører har meldt om trakasserende oppførsel, og han har sagt opp avtaler uten styrevedtak. Flere leverandører ønsker ikke lenger kontakt med ham grunnet respektløs opptreden. Det har også vært gjentatt aggressiv og upassende oppførsel mot øvrige styremedlemmer.

Veien videre etter ekstraordinært årsmøte i 2025

Den påfølgende perioden, mars-april 2025, har vært vesentlig bedre samarbeid og høyere produktivitet i styret. Arbeidsklimaet har vært betydelig forbedret, og dette har gitt gode resultater.

Noen av tiltakene styret har gjennomført etter det ekstraordinære årsmøtet i februar 2025 inkluderer:

- **Økonomisk opprydning:** Etter at styret fikk tilgang til fakturasystemet, ble det avdekket en rekke ubehandlede fakturaer – enkelte datert helt tilbake til juli 2024 – samt flere inkassosaker. Disse er nå håndtert, og borettslaget har igjen kontroll over betalingsflyten.
- **Avdekking av feilfakturering:** Styret reagerte på uvanlig høye fakturaer fra Lørenskog kommune, noe som førte til en gjennomgang av fakturahistorikk tilbake til 2023. Her ble det oppdaget betydelige feil og avvik. Gjennom grundig og arbeidskrevende gjennomgang er det avdekket at borettslaget er blitt feilfakturert for over **kr 750 000**. Det er satt inn en betydelig innsats for å få dette tilbakeført, det er en pågående prosess.
- Gjennomført en fullverdig **HMS-rutine** og avdekket avvik som er blitt rapportert.
- Forenklet **nøkkelbestilling** i Vibbo da vi ser et stort behov for dette.

- Fulgt opp **Techem** med å aktivere målere slik at alle andelhavere får riktig og rettferdig kostnader tilknyttet forbruk.
- Det har vært mye arbeid med å kartlegge og jobbe frem en løsning for å dele **brannsløyfen**. Siste nytt og status deles på årsmøtet.
- Styret oppdaget at det ikke har vært skiftet filter på ventilasjonsanlegget og at det manglet service-avtale. Dette er håndtert og **ventilasjonsanlegget er i god drift**.
- **Redusert lånerente:** Vi har forhandlet frem en ny avtale med OBOS-banken og fått deres best tilgjengelige rente. Fra 6. mars 2025 er renten satt ned til 5,35 %. Dette gir borettslaget en årlig besparelse på 268.877 kr i rentekostnader. En viktig seier som kan bidra til lavere felleskostnader fremover.
- Organisering og tilrettelegging for rengjøring av bodområdet og garasje.
- Forbedret brannsikkerhet på takterassen etter en rekke branner i nærområdet. Det er montert brannslukkere ved begge utgangsdørene til taktarassen. I tillegg er det montert "Røyking forbudt"-skilt.
- **Allmøte med beboere:** Det nye styret gjennomførte et allmøte for å fremme åpenhet, tillit og fellesskap. Det var stor oppslutning, god stemning og mange hyggelige samtaler. Samlingen ble opplevd som en suksess og vil etter planen gjentas. Et lite, men hyggelig høydepunkt: nesten alle kakene forsvant – noe vi tolker som et godt tegn!

Videre utfordringer etter ekstraordinært årsmøte

Styrearbeidet har blitt betydelig bedre internt etter det ekstraordinære årsmøtet, men utfordringene har dessverre vært vedvarende utenfor styret. Tidligere styreleder mobiliserte i forkant av årsmøtet en gruppe andelshavere basert på uriktige påstander. Denne bevisste villedningen førte til at det ekstraordinære årsmøtet utviklet seg til en ubehagelig opplevelse for flere tilstedeværende.

I etterkant fremmet samme gruppe et mistillitsforslag mot sittende styre med påstand om 17 underskrifter, hvorav kun 4 kunne bekreftes. Til tross for gjentatte forespørsler fikk styret ikke konkrete begrunnelser for de fremsatte anklagene.

Det sittende styret har blitt utsatt for systematisk trakassering fra tidligere styreleder på Vibbo-plattformen, som har skapt et betydelig utfordrende arbeidsmiljø. Spesielt alvorlig er gjentatte publiseringer av personsensitiv informasjon i strid med plattformens retningslinjer. Vedkommende har også kontaktet leverandører og samarbeidspartnere etter mistillitsmøtet, med negative konsekvenser for både styret og eksterne relasjoner.

Til tross for målrettet arbeid med vedlikehold, sikkerhet og bomiljøforbedringer, har motstand fra enkelte andelshavere gjort arbeidet svært krevende. Den vedvarende trakasseringen utgjør en betydelig psykisk belastning for styremedlemmene, særlig i møte med ubegrunnede anklager.

Av hensyn til egen helse og arbeidsmiljø har styret besluttet å fratre sine verv, i håp om at et nytt styre kan arbeide under mer konstruktive forhold. Vi takker beboere og andelshavere for forståelse og engasjement det siste året, og håper på et mer stabilt og produktivt styreår fremover.

Vi setter stor pris på tilliten vi har fått og alle bekjentskapene vi har fått gjennom styrearbeidet. Det har vært en lærerik opplevelse – både på godt og vondt. På tross av utfordringer og uenigheter, tar vi med oss mange gode minner. Vi har fått muligheten til å utvikle både vennskap, kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre. Takk for samarbeidet og for muligheten til å være en del av fellesskapet i borettslaget.

Kommentar til årsregnskapet

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

budsjett for 2025. Merk at denne ble utarbeidet først i oktober 2024 og hensyntar ikke de siste funnene det nye styret har gjort i april 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Lån

Lørenskog Hageby Borettslag 1 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes at det i budsjettet er tatt med akonto fjernvarme. I årets regnskap er dette ført i balansen.

Driftskostnadene:
Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes at fjernvarmekostnadene er lagt i balansen.
Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes innstallering av kameraovervåkning.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 850 690.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning på 10 % felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lørenskog Hageby Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 396 908**	**-15 197**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 691 751	831 016
Tilført bygg			-296 370 189
Tillegg for nye langsiktige lån			273 783 300
Investering i aksjer/andeler			-30 000
Mellomværende L.H. Utvikling AS			21 405
Tilleggsinnb. borettsinnskudd			22 916 789
Utsatt skattefordel			252 884
Tilført EK			6 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	12 240	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-367 210	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 883 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 453 782**	**1 412 105**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 850 690**	**1 396 908**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 000 625	3 394 880
Kortsiktig gjeld	-1 149 935	-1 997 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 850 690**	**1 396 907**

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		14 755 261	6 038 998	13 680 000	14 765 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 177 344	5 337 307	5 155 000	4 200 000
Andre inntekter	3	936 592	889	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 869 197**	**11 377 194**	**18 835 000**	**18 965 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-12 240	0	0	-12 240
Revisjonshonorar	6	-14 175	-10 500	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-154 685	-97 934	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-133 208	-72 114	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-311 158	-320 320	-400 000	-300 000
Forsikringer		-144 898	-160 347	-353 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-1 306 726	-654 934	-1 463 000	-1 100 000
Energi/fyring	10	-243 605	-114 643	-1 278 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 444	-236 509	-405 444	-422 000
Andre driftskostnader	11	-462 570	-127 460	-366 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 359 859**	**-1 908 861**	**-4 625 444**	**-3 135 240**
DRIFTSRESULTAT		**16 509 338**	**9 468 333**	**14 209 556**	**15 829 760**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 883 000			
DRIFTSRESULTAT		**19 392 338**			
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 455	12 745	0	0
Finanskostnader	13	-14 764 042	-8 650 062	-13 678 000	-14 765 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 700 587**	**-8 637 317**	**-13 678 000**	**-14 765 000**
ÅRSRESULTAT		**4 691 751**	**831 016**	**531 556**	**1 064 760**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 691 751	831 016		

LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1
ORG.NR. 928 261 727, KUNDENR. 2291

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	296 370 189	296 370 189
Tomt		94 748 811	94 748 811
Andre varige driftsmidler	15	354 969	0
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**391 503 969**	**391 149 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		154 233	0
Forskuddsbetalte kostnader		147 826	140 301
Andre kortsiktige fordringer	17	816 570	310 307
Energiavregning	18	15 998	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 733	1 439 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 250
Sparekonto OBOS-banken		1 558 266	1 503 912
SUM OMLØPSMIDLER		**4 000 625**	**3 394 880**
SUM EIENDELER		**395 504 594**	**394 543 880**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Opptjent egenkapital	19	5 523 659	831 908
SUM EGENKAPITAL		**6 088 659**	**1 396 908**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	270 900 300	273 783 300
Borettsinnskudd	21	117 335 700	117 335 700
Annen langsiktig gjeld	22	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**388 266 000**	**391 149 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 069 257	430 280
Skyldige offentlige avgifter		0	1 955
Påløpte renter		80 678	1 272 155
Energiavregning		0	293 582

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 149 935**	**1 997 973**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**395 504 594**	**394 543 880**
Pantstillelse	23	391 119 000	391 119 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 29.04.2025
Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Stine Jenssen Haider Ali Chishti Celine Hansen

Omid Mirmotahari

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp, og ført av forretningsfører OBOS, i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 771 900
Kabel-TV	405 444
Kapitalkostnader på IN-lån	14 721 784

Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 477
Overført til kapitalkostnader	-14 755 261
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 177 344**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innkrevd for garasje	129 900
Viderefakrureirnger	50 854
Viderefakrurerte kommunale avgifter	755 838
SUM ANDRE INNTEKTER	**936 592**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
Det er utbetalt kr 4 375 for renhold til A&N Renhold AS, eid av daværende styreleder.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 175.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-89 911
OPAK AS	-13 576
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 721
SUM KONSULENTHONORAR	**-133 208**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 370
Drift/vedlikehold elektro	-51 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 229
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-311 158**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-452 974
Renovasjonsavgift	-297 324
Kommunale avgifter	-556 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 306 726**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-243 436
Fjernvarme	-168
SUM ENERGI / FYRING	**-243 605**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Vaktmestertjenester	-127 713
Vakthold	-79 781
Renhold ved firmaer	-145 777
Snørydding	-22 315
Andre fremmede tjenester	-63 641
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 270
Andre kontorkostnader	-305
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-1 597
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-462 570**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 101
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 354
SUM FINANSINNTEKTER	**63 455**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 755 261
Renter på leverandørgjeld	-8 781
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 764 042**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	296 370 189
SUM BYGNINGER	**296 370 189**

Gnr.100/bnr.816 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraovervåkning		
Avskrives lineært over 10 år		
Tilgang 2024	367 210	
Avskrevet i år	-12 240	
		354 969
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**354 969**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 240**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	60 732
Periodisering	755 838
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**816 570**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 619 177
SUM INNTEKTER	**-1 619 177**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 635 175
SUM KOSTNADER	**1 635 175**

SUM ENERGIAVREGNING	**15 998**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 640 659
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	2 883 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 523 659**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
	-373 783	
Opprinnelig 2023	300	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 883 000	
		-270 900 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-270 900 300**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	**Første avdrag er 30/06-2033**
21		1 200
5, 6, 8, 9		1 950
16, 17, 19, 20		2 000
28, 29		2 050
2, 12, 13, 22, 24, 25		2 100

31, 32, 34, 36, 37, 40	2 100
41, 43, 44, 46, 67, 69	2 100
72	2 100
48, 49, 52, 53, 55, 56	2 150
58, 61, 62, 64	2 150
79, 84	2 200
73, 75, 86, 91	2 250
10	2 300
33, 45, 57, 80	2 350
63, 87	2 400
7	2 500
1	2 550
66, 68, 71, 78	2 650
18	2 700
3, 4, 11	2 750
23, 35, 47, 74, 85	2 800
59, 65	2 850
30, 82, 92	2 900
14, 15, 70	2 950
89, 93, 100	3 050
27, 76, 98, 105	3 100
26	3 150
81, 112	3 200
83	3 250
38, 42	3 300
88, 90	3 350
107	3 400
50, 54	3 450
39, 94, 96, 99	3 500
60, 103, 106	3 600
108, 110, 113	3 650
51	3 700
101	3 750
95	3 900
97	4 050
102	4 100
109	4 200
104	4 250
111	4 350

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2023	-117 335 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-117 335 700**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Lørenskog Hageby BL Hjemmel AS	-30 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	117 335 700
Pantelån	270 900 300
Beregnede IN-forpliktelser	2 883 000
TOTALT	**391 119 000**

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

Bygninger	296 370 189
Tomt	94 748 811
TOTALT	**391 119 000**

Kai Kristoffersen
Fødselsdato: 8. mars 1961

Sammendrag Jeg har lang erfaring som finansrådgiver og leder. . Jeg liker å jobbe med mennesker og faglige utfordringer.

Utdanning

August 2009 - Juli 2011

Folkeuniversitetet
Høyere utdanning, 1–4 år
Autorisert finansiell rådgiver

September 1982 - Juli 1985

Universitat Mannheim
Høyere utdanning, 1–4 år
Grundstudium BA

Juli 1980 - Juni 1981

Sjøkrigsskolen
Høyere utdanning, 1–4 år
Operativ Linje Kystartilleriet

August 1977 - Juni 1980

Persbråten VGS
Videregående
Realartium

August 1986 - August 1994

BI Oslo
Økonomi
Forskjellige kurs innen økonomi, finans, logistikk, regnskap, skatt

Arbeidsforhold

August 1985 -
Mars 2021

Kredittalliansen as | Osloområdet
Senior Finansrådgiver
Firmaet har hatt flere navn, men det er en kontinuitet siden 1985

Mai 2021- februar 2025

Motty AS | Fredrikstad
Salgsleder bank
Faglig ledelse, salgsledelse samt eget salg

Annen erfaring

Januar 2021 (Nåværende)

Meddommer Oslo Tingrett

Mars 2017- Nåværende

Styremedlem og styreleder Boligsameiet Sondrevegen 4A-G

Språk

Engelsk
Skriftlig: Veldig godt
Muntlig: Veldig godt
Tysk
Skriftlig: Veldig godt
Muntlig: Veldig godt
Norsk
Skriftlig: Førstespråk (morsmål)
Muntlig: Førstespråk (morsmål)

Kompetanse:
Finansielle produkter
Bank- og finansielle tjenester

Tilbud fra Kai Kristoffersen

Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 8-10) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrerommet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den daglige kommunikasjonen med beboere og leietakere ivaretas primært av de øvrige styremedlemmene som fungerer som lokale kontaktpunkter for muntlige henvendelser.

Godtgjørelse

Vi har gleden av å kunne tilby Borettslaget Lørenskog Hageby, 113 boliger et styrehonorar på kr 135.000,- pr. år, men utbetales hver måned. Borettslaget skal i tillegg dekke arbeidsgiveravgift.

I tillegg betaler borettslaget kr 850,-/måned inklusive mva. i et forvaltningsgebyr til Allebo Styrebistand AS.

Dersom borettslaget har spesielle behov som f. eks opprydding av økonomien, rettsprosesser og/eller
store bygge/rehabiliteringsprosjekter avtales særskilt honorar for dette For mindre tilleggsarbeider
utover normalt styrearbeid betaler borettslaget etter forutgående skriftlig avtale/bekreftelse kr 1.250,- pr. time eks mva til styreleder

Funksjonsperiode

Styreleder velges for 1- ett år av gangen.

Lørenskog Hageby Brl 1

TILBUD TIL LØRENSKOG HAGEBY BRL 1 – EKSTERN STYRELEDER

1. Tilbud

Etter å ha vurdert tilbudsforespørselen, har jeg komme til at det i dette tilfellet er best for begge parter å gi et tilbud basert på betaling pr. medgått time. Borettslaget har ikke tidligere hatt ekstern styreleder, og det er et nytt styre, hvilket gjør at det er vanskelig å si hvordan styrelederververvet i praksis vil fungere. Jeg har også en nokså unik erfaring med Lørenskog Hageby, beboermassen der og organiseringen av sameieforholdene m.v. (se punkt 3), og er derfor også oppmerksom på de utfordringene som kan oppstå.

Basert på dette vil jeg tilby et rent timebetalt oppdrag:

a) Kr 2 750 + mva. pr. time for arbeid direkte knyttet til styrelederrollen (i tråd med deres anbudsbeskrivelse, dog slik at særlig arbeid under det andre kulepunktet vil kunne lede over til bokstav b nedenfor)
b) Kr 3 800 + mva. pr. time for arbeid ut over dette

Jeg utfører i utgangspunktet alt arbeid for dere personlig. Se punkt 2 nedenfor om meg og min bakgrunn.

Dersom det er behov for bistand fra advokatassistent, vil det bli fakturert med kr 1 200 + mva. pr. time, som kommer i tillegg til ovenstående beløp. (Om det viser seg hensiktsmessig å legge noe arbeid til advokatassistent fremfor at det utføres av meg personlig, vil det bli gjort slik at kostnadene for borettslaget holdes så lave som mulig.)

Arbeidet faktureres i tråd med advokatfirmaets normale betingelser normalt månedlig med 14 dagers betalingsfrist.

2. Om meg

Min bakgrunn er at jeg er cand.jur. 2001, advokat 2003, Ph.D. 2014, og professor i rettsvitenskap fra 2017.

Foruten mitt virke som advokat, er jeg professor i rettsvitenskap på Handelshøyskolen BI, hvor jeg blant annet underviser Norges eiendomsmeglere om borettslagsloven (og den tilsvarende reguleringen i eierseksjonsloven). Jeg er den eneste i Norge som jobber med borettslagslovgivningen på et akademisk nivå.

Jeg har skrevet en rekke fagbøker og -artikler om borettslagsloven, er medlem i fagutvalget som står ansvarlig for opplæringen av norske advokater om boliglovgivningen, er fagredaktør for SNL (Store Norske Leksikon) med ansvar for bolig- og eiendomsrett, var fagsekretær for det siste regjeringsoppnevnte lovutvalget som reviderte borettslagsloven, var medlem i det regjeringsoppnevnte lovutvalget som skrev utkastet til den nye eierseksjonsloven, ble engasjert som spesialkonsulent i Kommunaldepartementet for å bistå dem i utarbeidelsen av ny eierseksjonslov mv.

Jeg har, og har hatt, en rekke borettslag og eierseksjonssameier som klienter i min advokatpraksis, og har stort sett bistått disse med alle aspekter knyttet til driften av lagene, med et betydelig antall rettstvister mv. Jeg har også sittet i en lang rekke styrer i borettslag og eierseksjonssameier, og blir regelmessig engasjert for å påta meg slike oppdrag. Det er imidlertid bare et begrenset antall slike oppdrag jeg påtar meg løpende, for å kunne ha den nødvendige oppmerksomheten om hvert enkelt borettslag/eierseksjonssameie.

Til sammen gir ovennevnte meg en helt særlig kompetanse om borettslag som jeg vil kunne utnytte til fordel for Lørenskog Hageby Brl 1.

3. Min erfaring med Lørenskog Hageby

Grunnet andre klientforhold, har jeg en nokså unik innsikt i forholdene rundt Lørenskog Hageby. Jeg kjenner til historikken til borettslagene, forholdene til og dialogen med utbyggeren, de tekniske/praktiske løsningene som er valgt i borettslaget, den juridiske organiseringen rundt parkeringskjelleren, beboermassen mv.

Dette medfører at jeg uten videre har en betydelig erfaring om borettslaget med meg inn i en styrelederrolle – en erfaring formodentlig ingen andre vil besitte. Denne erfaringen vil da også medføre at jeg vil kunne håndtere problemstillinger som oppstår raskere og mer effektivt – også kostnadseffektivt til fordel for borettslaget – enn andre.

4. Funksjonsperiode

I anbudsforespørselen ber dere opplyst hvilken funksjonsperiode jeg ser for meg.

Jeg ser for meg en funksjonsperiode i tråd med borettslagets vedtekter på to år.

I funksjonsperioden vil det (i motsetning til normal praksis) ikke bli foretatt prisjusteringer av ovennevnte pristilbud, som dermed ligger fast for hele perioden. Unntak fra dette bare hvis det oppstår ekstraordinære omstendigheter.

Med vennlig hilsen
Law.no Advokatfirma AS

Harald Benestad Anderssen
Partner | Advokat Ph.D MNA

TILBUD FRA THOMAS MYRAN

STYRELEDERPOSISJON I LØRENSKOG HAGEBY BRL 1

Styreleders hovedoppgaver og ansvarsområder

Styreleder plikter å etterleve alle gjeldende lovbestemmelser, forskrifter og vedtekter som boligselskapet opererer under. Dette omfatter følgende hovedansvar:

- Lede styret og sikre god samhandling for effektiv forvaltning av boligselskapet i tråd med lovgivning, vedtekter og årsmøtevedtak til det beste for beboerne.
- Bidra aktivt til konfliktløsning og håndtering av utfordringer som oppstår i boligselskapet.
- Overvåke og følge opp boligselskapets økonomiske situasjon, strukturere styrearbeidet, koordinere oppstart og gjennomføring av prosjekter, samt føre kontroll med boligselskapets virksomhet (inkludert HMS-arbeid).
- Planlegge, kalle inn til og gjennomføre tilstrekkelig antall styremøter årlig (normalt 4-6, men flere om nødvendig) samt årlige og eventuelle ekstraordinære generalforsamlinger/årsmøter.
- Samarbeide med forretningsfører om utarbeidelse av budsjett, og fremlegge eventuelle justeringsforslag for felleskostnader til styret basert på budsjettvurderinger.
- Ivareta rapporteringsansvar overfor offentlige myndigheter og følge opp boligselskapets leverandørrelasjoner.
- Sikre at det utarbeides og arkiveres digitale møteprotokoller fra alle styremøter i "styrerommet".
- Koordinere utarbeidelsen av årsberetning i samarbeid med det øvrige styret.
- Ivareta oppdatering av boligselskapets opplysninger i Brønnøysundregistrene ved eventuelle endringer.
- Sørge for at boligselskapet har et funksjonelt HMS-system som etterleves.
- Vedlikeholde og oppdatere boligselskapets langsiktige vedlikeholdsplan.

Rammebetingelser og forutsetninger

- Utførelsen av vervet bygger på en forutsetning om at samtlige styremedlemmer bidrar aktivt i styrearbeidet og følger opp sine ansvarsområder i henhold til den vedtatte styreinstruksen som fastsettes ved styreperiodens begynnelse.
- Den primære kommunikasjonskanalen fra beboerne er Vibbo/styrets epost, som håndteres hovedsakelig av styrets leder med delegering ihht. styreinstruks.

Godtgjørelse og funksjonsperiode

Det ønskes hovedsakelig to års periode, men dette overlates til generalforsamlingen.

Styreleder honoreres for 12 måneders periode. Ved kortere eller lengre periode(-r) avregnes honoraret forholdsmessig, likevel slik at ved kortere periode enn 6 måneder så honoreres med honorar pr. mnd lik (årsbeløp/12) + 50%.

Honorar for år 1 er kroner 250.000,-
Honorar for år 2 er kroner 220.000,-

Kjøring dekkes etter statens satser for dette.

Honoraret dekker oppgavene nevnt over, foruten ev. ekstraordinær generalforsamling.

Oppdrag utover dette faktureres som konsulenthonorar utover oppdraget som styreleder og da med 1450/time.

Presentasjon

Erfaring som styreleder

Jeg har over ti års erfaring som styreleder for borettslag og sameier av alle størrelser - fra 12 til 200 - 300 enheter.

Det som er viktig for meg, er å bygge styrearbeidet til å være en styrke for borettslaget eller sameiet, slik at det er bærekraftig og trygt i mange år fremover.

Dette innebærer strukturering av styrearbeidet, god kommunikasjon med beboerne, trygg dokumenthåndtering og forvaltning av bygningsmassen til det beste for alle.

Jeg har jobbet mye med større og mindre renoveringsprosjekter (planlegging, kontrakter osv.), mangelsoppfølging og rettslige prosesser.

Jeg har en rekke gode samarbeidspartnere innenfor alt fra elektro, bygg og VVS, til juridisk og annen konsuientbistand som man ofte trenger.

Med vennlig hilsen,

Thomas Myran
Profesjonell styreleder

Annen erfaring

Etter over 20 år som advokat, har jeg bred erfaring innen fast eiendom, byggesaker, kontrakter, jus og reklamasjonssaker og er spesialist innenfor alle former for forsikring.

Jeg har ledererfaring fra verdi- og prestasjonsbasert ledelse, hvor jeg kan dokumentere fremragende resultater.

Annet

Det er viktig for meg at styret i borettslaget eller sameiet har interesse for å utvikle styrearbeidet til det beste for alle - herunder god økonomisk planlegging, forvaltning av den verdien som ligger i laget. Men også det å ta de mindre populære beslutningene.

Og husk: Styret skal bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboerne!



TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på **å formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen
Styre og Ledelse AS

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder

1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

  Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

  Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

Vedlegg 7 Veiledende anbud og honorar 20242025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf 30 av 51

5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

6.1 Honorar styreleder/medlem

Honoraret er en forhandlingssak mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utregningsmetoden presenteres i møte.

Her er **veiledende satser** for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr enhet.
5-15	Kr 33 900,- pr år (totalt)
16-22	Kr 44 500,- pr år (totalt)
23-59	Kr 2 000,- pr. enhet pr. år
60-99	Fra kr 170,- til 145,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 160,- til kr 140,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 140,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 60 boliger koste kr 104 400,- kr 122 400,- pr. år (dvs. 170 kr * 12 mnd. * 60 boliger = 122 400,- eller 145 kr * 12 mnd * 60 = kr 104 400,-). Avhenger av avtale med styrekandidat og omfang.

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.

Kompleksiteten varierer fra hvert enkelt tilfelle.

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en e*ngangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlings-honorar
5-15	Kr 14 250
16-35	Kr 16 500
36-99	Kr 19 500
100-174	Kr 21 750
> 175	Kr 23 850

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen
Daglig leder
Styre og Ledelse AS

Styre og Ledelse AS
Br. veien 112
3159 Melsomvik

Sentralbord:
(+47) 915 70326

E-post:
sl@styre-ledelse.no

Org.nr.
NO 977 384 192 MVA

Vedlegg 7 Veiledende tilbud og honorar 20242025-Styre og ledelse Thomas Myran.pdf 41 av 51

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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 1 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, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.

2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.

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. Dette er kun tillatt på anviste steder.
3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
3.12. Kostander for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
3.13. Kamerasystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

4. KJØRING OG PARKERING

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

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum

5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
  5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

7. SKADER

7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
7.3. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

7.6. Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringsselskap.
7.7. For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

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

9. DYREHOLD

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

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

11. BALKONGVETT

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

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Gjentatte og/eller grove/sjenerende 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 gitt adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 2291 **Selskapsnavn:** LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kari-Anne Lindland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Harald Benestad Anderssen
- ☐ Kai Kristoffersen
- ☐ Thomas Myran

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Bjørn Knudsen
- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Diea Koshish
- ☐ Inge Karlsen
- ☐ Lene Sophie Lerdahl
- ☐ Maryam Hussain
- ☐ Sonika Kaur
- ☐ Thomas Narmo

Sak 7 Husordensregler

Husordensreglene vedtas

- ☐ For
- ☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 1

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 1 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, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

2.1. Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.

2.2. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.

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. Dette er kun tillatt på anviste steder.
3.3. Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
3.4. Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for andelseiers egen regning.
3.5. Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i boder.
3.6. Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
3.7. I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
3.8. Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
3.9. Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
3.10. Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borettslaget og andelseiere.
3.11. Dersom beboer/besøk benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert alle kostnader tilknyttet utløst KAC-boks.
3.12. Kostander for utløst falsk brannalarm vil bli fakturert andelseier.
3.13. Kamerasystemet er overlatt til leverandør Enter Security. Alle hendelser som krever uthenting av videomateriale vil bli fakturert andelseier. Dette inkluderer blant annet utløste nødåpnere, hærverk, forsøpling, gjenstander som blokkerer rømningsveier etc.

4. KJØRING OG PARKERING

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

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1. Borettslaget er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum

5.2. I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast.
5.3. Nedkast til søppel har begrensinger og alle andelshavere skal:
  5.3.1. Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
  5.3.2. Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
  5.3.3. Papp skal rives/kuttes i små biter Ca. A4.
5.4. Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
5.5. Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier. Der som det oppstår skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil vil utbedringskostnader for dette belastes andelseier.
5.6. Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
5.7. Søppel og avfall skal IKKE settes ved siden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall/elektronikk må beboer selv sørge for å levere til gjenvinningsanlegg. Alle kostnader tilknyttet fjerning av avfall vil bli belastet andelseier.

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

6.1. Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.
6.2. Merking av postkasser skal gjøres etter utformingskrav som er satt av styret.

7. SKADER

7.1. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade de, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
7.2. Borettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
7.3. Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
7.4. Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
7.5. I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.

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

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

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

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

9. DYREHOLD

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

9.2. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskriping av dører og karmer, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styre kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

10.2. Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

10.3. Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

10.4. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

10.5. Røyking i garasjen er ikke tillatt.

11. BALKONGVETT

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

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borettslag 1

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

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Gjentatte og/eller grove/sjenerende 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 gitt adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 1

Vedtekter

for
Lørenskog Hageby Borettslag 1 Org. nr. 928 261 727

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.09.2021. Endret 03.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 1 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/bruksrettshaverne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger på eiendommen gnr. 100 bnr. 816 i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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.

BESKYTTET

(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.

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

BESKYTTET

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,

BESKYTTET

- 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. 7-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og

BESKYTTET

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive felles takterrasse) i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,

BESKYTTET

sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Kameraovervåking

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt Datatilsynets regelverk/veileder overholdes

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

BESKYTTET

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)

BESKYTTET

7-2 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.

7-3 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.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

BESKYTTET

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

BESKYTTET

10-2 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.

10-3 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.

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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

BESKYTTET

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

12-1 Vedtektsendringer

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

BESKYTTET

12-2 Forholdet til borettslovene

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

12-3 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.

12-4 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg

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

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Organisasjonsnummer: 928261727
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Fellesrom Lørenskog Hageby.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tonje Lundberg og Øivind Fløgstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Vi har lagt ved informasjon om tre eksterne styreledere vi har vært i kontakt med. Bakgrunnen er at flere beboere har uttrykt ønske om ekstern bistand, og vi i styret ser også et behov. Som et helt nytt borettslag står vi overfor en rekke oppstartsutfordringer. En ekstern styreleder med relevant erfaring og avsatt arbeidstid vil kunne bidra med struktur og nøytralitet, spesielt i krevende saker.

F.eks. en av de største utfordringene vi står i nå er uregistrerte/ulovlig utleie. Dette gir oss dårlig oversikt over hvem som faktisk bor her, og gjør kommunikasjon med eiere vanskelig. Vi klarer ikke å følge opp alt alene, og mener at en ekstern og nøytral person vil kunne hjelpe oss med å få bedre kontroll og bygge gode rutiner.

Vi har funnet tre aktuelle kandidater med god erfaring og ingen tilknytning til borettslaget. Dette foreslås som en midlertidig løsning i to år, før det eventuelt vurderes på nytt i generalforsamling.

Harald Benestad Anderssen (Law)

- **Bakgrunn:** Professor i rettsvitenskap, advokat PhD. Ekspert på borettslagslov.
- **Honorar:** 2.750 kr/time + mva for styrelederarbeid, 3.800 kr/time + mva for tilleggsarbeid.
- **Tilleggsutgifter:** 1.200 kr/time + mva for advokatassistent ved behov.
- **Avtaleperiode:** 2 år med fast pris.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 171.875 kr inkl. mva (basert på 50 timer årlig) eller 412.500 kr inkl mva (basert på 120 timer).
- **Styremøter:** Ikke spesifisert antall i tilbudet.

Thomas Myran (Styre og ledelse)

- **Bakgrunn:** Over 10 års erfaring som styreleder i borettslag/sameier. Spesialist på renovering og rettslige prosesser.
- **Honorar:** 250.000 kr for år 1 + arbeidsgiveravgift (ca. 35.250 kr) = 285.250 kr.
- **Tilleggsutgifter:** Kjøring etter statens satser, 1.450 kr/time for tilleggsoppdrag, formidlingshonorar 27.188 kr inkl. mva som engangssum.
- **Avtaleperiode:**Fortrinnsvis 2 år.
- **Estimert årskostnad første år:** 312.438 kr (inkl. formidlingshonorar og arbeidsgiveravgift).
- **Styremøter:** Normalt 4-6 møter årlig, flere ved behov.

Kai Kristoffersen (Allebo Styrebistand)

- **Bakgrunn:** Lang erfaring som finansrådgiver. Erfaring som styreleder i boligsameie.
- **Honorar:** 135.000 kr per år.
- **Tilleggsutgifter:** Arbeidsgiveravgift (ca. 19.035 kr), 850 kr/mnd inkl. mva i forvaltningsgebyr (10.200 kr/år).
- **Avtaleperiode:** 1 eller 2 år.
- **Estimert årskostnad:** Ca. 164.235 kr.
- **Styremøter:** Normalt 8-10 møter årlig.

Sammenligning:

- *Harald Benestad Anderssen*: Høyest juridisk kompetanse, kostnad avhenger av faktisk tidsbruk.
- *Thomas Myran*: Mest praktisk erfaring med borettslag, høyest totalkostnad, færre styremøter.
- *Kai Kristoffersen*: Lavest årskostnad, flest styremøter per år, erfaring fra verv som styreleder og styremedlem i andre boligsameier.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Narmo (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Benestad Anderssen
Kai Kristoffersen
Thomas Myran
Thomas Narmo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maryam Hussain (30 stemmer)
Sonika Kaur (24 stemmer)
Bjørn Knudsen (29 stemmer)
Diea Koshish (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maryam Hussain

Sonika Kaur
Bjørn Knudsen
Diea Koshish

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Sophie Lerdahl (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maryam Hussain
Sonika Kaur
Diea Koshish
Lene Sophie Lerdahl
Kandidat har trukket seg

7. Husordensregler

Forslag til vedtak:
Husordensreglene vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546949134

Dokument

2291 Årsmøteprotokoll 2025 Lørenskog Hageby Brl. 1
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-16 10:50:16 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Tonje Christiansen Lundberg (TCL)

Signert 2025-05-16 10:53:51 CEST (+0200)

Øivind Fløgstad (ØF)

Signert 2025-05-16 10:51:31 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-05-16 10:56:56 CEST (+0200)

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



Organisasjonsnummer:
Møtet ble avholdt 27. februar kl. 18:00, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok:
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

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:
Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

✓

Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen. Protokollvitne: Mette Line Flatland og Diea Abdulrahman

✓

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓

5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler.
Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufint mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp **uten** styrevedtak. Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufint mot nåværende renholdsfirma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.
Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS
- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.

Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropstegn. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

Forslag til vedtak:
Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

✓

Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

Styreleder/styremedlemmer
Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Stine Jenssen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540350578

Dokument

Protokoll - 2291 Lørenskog Hageby Borettslag 1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-02-27 21:36:06 CET (+0100) av Ida Evjen (IE1)
Ferdigstilt den 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Mette Line Flatland (MLF)
mlflatland@gmail.com

Signert 2025-02-27 22:39:56 CET (+0100)

Diea Koshish Abdulrahman (DKA)
diea.koshish@hotmail.com

Signert 2025-02-28 01:23:11 CET (+0100)

Ida Evjen (IE2)
ida.evjen@obos.no

Signert 2025-02-27 21:36:26 CET (+0100)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2291
LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

Velkommen til årsmøte i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

Dato for årsmøtet:

27. februar 2025 kl. 18:00, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillit mot styreleder Ari Marofi
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

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

Ida Evjen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

En til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

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 5

Mistillit mot styreleder Ari Marofi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder påfører borettslaget økte kostnader som følge av dårlig oppfølging av fakturaer og avtaler.
Styreleder viser lite kunnskap om hvordan man håndterer økonomi og spesielt faktura.

- Det er flere faktura (per dags dato over 40 stk) som ikke er fulgt opp og håndtert riktig og som har ført til at disse har gått til inkasso. Det ligger samlet kr 422 175,91 hos ulike inkassoselskaper og per dags dato har det akkumulert seg et tillegg på kr 18 313,07 i renter og salær.
- Flere styremedlemmer opplever at Styreleder ikke forstår hvordan man håndterer faktura, herunder gjør innsigelser på faktura og krav - selv etter gjentatte forsøk på å forklare dette. Styreleder ønsket ikke at andre styremedlemmer skulle overta dette da han mente det var styreleders oppgave.
- Styret har vært nødt til å frata han fakturagodkjenningsansvaret for å hindre eskalerende kostnader.

Fremmer egne interesser - både økonomiske og personlige gevinster.

- Ari har som styreleder godkjent og utbetalt faktura til sitt eget firma- **mot innsigelser fra styremedlemmer.**
- Styreleder har oppført seg ufint mot tidligere renholdsfirma (Sefbo) og har sagt dem opp **uten** styrevedtak. Samme dag som han hadde sagt opp Sefbo sender Styreleder et tilbud til styret i vår felles kommunikasjonskanal om å overta renhold til sitt eget firma. Styreleder har også forsøkt å få renhold til sitt firma når han satt i forrige styre - der ble det også påpekt at han er inhabil. Styreleder oppfører seg fremdeles ufint mot nåværende renholdsfirma og har sendt e-poster der han som styreleder sier opp avtalen, selv med styrevedtak om at nåværende renholds firma skal beholdes. Flere styremedlemmer opplever dette som at han har en egeninteresse av å overta renholdet i borettslaget med hans firma, uten at han ser habilitetsproblematikken.

Andre forhold.
Styreleder forsømmer sine forpliktelser som styreleder ved:

- Ikke å gjennomføre HMS

- Innkallinger og sakslister til styremøter
- Handle motstridig til styrevedtak
- Å ikke være dialogskapende internt og eksternt

Trakasserende og ufin oppførsel mot styremedlemmer.

- Styreleder oppleves av flere styremedlemmer som svært nedlatende, aggressiv og ubehagelig.
- Styreleder har bevisst utelatt styremedlem fra felles kommunikasjonskanal.
- Styreleder har også selv gått ut fra styrets felles kommunikasjonskanal og opprettet en ny, uten resten av styret sitt samtykke til at kommunikasjonskanalen skulle endres.

Trakasserende og ufin oppførsel mot leverandører.

- Flere leverandører melder om at de ikke ønsker Styreleder som kontaktperson, hverken på telefon eller e-post. Flere leverandører opplever Styreleder som trakasserende, respektløs og frekk.
- Styreleder sender uten samtykke, fra styremailen, flere e-poster som har et skarpt språk, store bokstaver og mange utropstegn. Dette er flere ganger tatt opp med Styreleder at han må slutte å sende slike e-poster. Det er også gjort styrevedtak på at Styreleder ikke skal sende ut e-poster uten at minst et annet styremedlem har kvalitetssikret innholdet.

Forslag til vedtak
Mistillit mot styreleder Ari Marofi vedtas

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Hvis mistilliten mot styreleder vedtas skal det velges en ny styreleder.

Hvis det ikke vedtas, trekker øvrige styremedlemmer seg og nye styremedlemmer må velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder/styremedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder/styremedlemmer:

- Velges på generalforsamlingen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25
Selskapsnummer: 2291 **Selskapsnavn:** LØRENSKOG HAGEBY BORETTSLAG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	100	**Bruksnr.**	816	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjarne Haugens gate 41, 1475 FINSTADJORDET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 525 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003
Navn	Skårer syd
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8451/022_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 525 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** A

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

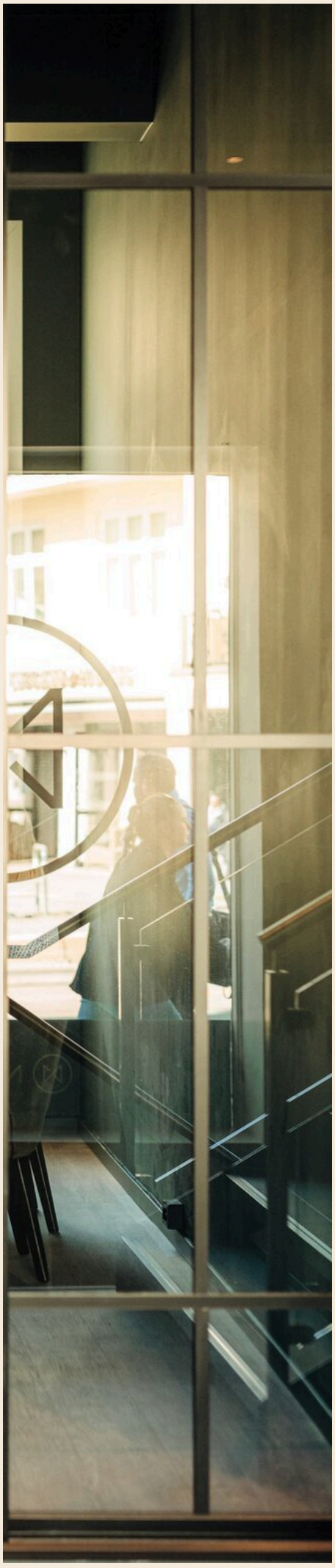
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0234/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjarne Haugens gate 41 1475 FINSTADJORDET
Matrikkel: Gnr 100, bnr 816 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenneth Andreassen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
k.andreassen@nordvikbolig.no
938 63 126