

A modern kitchen and dining area. The kitchen features dark wood cabinetry, a stainless steel countertop, and a large window. The dining area has a white table, grey chairs, and a large window overlooking a balcony and neighborhood. The text 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Snøklokkeveien 16, 1475 FINSTADJORDET

**Moderne og oppusset 4-roms med
innglasset, sydvestvendt balkong.
P-plass m/lader.**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 186 723,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 646 285,-
Felleskostn.: Kr 6 520,-
Selger: Carina Hansen
Kent Dennis Gunnestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 95/115 kvm
Tomtstr.: 17006 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 239
Andelsnr.: 125
Oppdragsnr.: 1104250074

Moderne og oppusset 4-roms med innglasset, sydvestvendt balkong.

Snøklokkeveien 16 er en romslig, oppgradert og gjennomgående 4-roms i tredje etasje. Borettslaget fremstår som barnevennlig, med gode muligheter for lek på flere lekeplasser. Fra stuen er det utgang til innglasset, sydvestvendt balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold. Det medfølger en reservert utendørs parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer og elbil-lader. Det finnes også mulighet for leie av ekstra parkeringsplass og garasje.

Boligen har en romslig entré med garderobeskap, et lekkert kjøkken med tilhørende hvitevarer, og en tiltalende stue med plass for spisebord. Alle rom utenom bad har nyere laminatgulv. Videre har boligen et flislagt bad med badekar, matchende separat wc, og tre gode soverom av god størrelse. Det er ytterligere lagringsplass i bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	71
Andre vedlegg	86
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 115 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 95 m² Entré, 3 soverom, toalettrom, bad, stue/kjøkken.

BRA-b: 15 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17006 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har utgang fra stuen til innglasset, sydvestvendt balkong på ca. 15 kvm. Balkongen har vinduer som kan skyves til side for å slippe inn solen, samt rekkverk i stål og frostet glass. På uteplassen skinner solen hele dagen til langt utpå kvelden. Balkongen har god plass for utemøblement og det er montert utebelysning som legger forholdene til rette for anvendelse også etter at solen har gått ned.

Felleseiendommen er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gangveier og parkeringsareal, samt grøntarealer rundt og mellom bebyggelsen. Videre er tomten opparbeidet med plen, busker og trær. Det finnes også flere lekeplasser til stor glede for borettslagets yngste beboere.

Beliggenhet

Snøklokkeveien 16 ligger i et sentralt, attraktivt og familievennlig boligområde på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Området byr på gode oppvekstkår, med et bredt idrettstilbud og et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. Det ligger flere barnehager, barneskoler og videregående skoler i området. I umiddelbar nærhet ligger det en Rema 1000 butikk som er åpent til kl. 23.00 på hverdager. På andre siden av veien er det en hyggelig gågate mellom blokkene med serveringssteder.

Det er særdeles kort avstand til dagligvarehandel og Trianden storsenter med alt av fasiliteter en trenger til hverdagen. I forbindelse med Metro finner du også Lørenskog hus. Lørenskog hus er kommunens kulturhus med bibliotek, kino, aktivitetshus for ungdom, musikk- og kulturskole, kunstsall, frivilligsentral, spisesteder, møteromsavdeling og offentlige tjenester.

Triaden Storsenter tilbyr et variert utvalg av butikker både innenfor de store kjedene og enkeltstående butikker. Her finnes det en rekke ulike aktivitetstilbud som trampolinepark, aktivitetssenter, lekeland og Ninja-bane til Norges første Sky rider; en slags berg-og-dal-bane der man henger i en sele og følger en bestemt bane flere meter over bakken. Det er også kafe, barnepass og bursdagsrom. Sats har åpnet ett nytt og stort treningssenter som ligger rett ved siden av Playworld i 2. etasje. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Rekreasjonsmuligheter

Leiligheten har nærhet til fine natur- og friluftsområder med turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Rådhusparken og Langvannet, tilrettelagt for mange fritidsaktiviteter med turstier, badebrygge, grillplass, frisbeegolf og sandvolleyballbaner. Mailand aktivitetspark har noe for de fleste. Parkouranlegg, basketballkurver, volleyballbane, skateramp, klatrestativ med mer. Det er flere innganger til Østmarka med et flott turterreng både sommer og vinter. Her kan du velge om du vil gå fra Sørlihavna, Losby, Vallerudveien eller Ekerud. På vinteren er det et stort løypenett med belyste løyper. På sommeren kan marka by på mange fine bade- og fiskevann.

I løpet av de siste årene har Skårersletta gjennomgått oppgraderinger. Allerede har gaten fått flere fasiliteter, med blant annet flere lekeområder, parker, restauranter og kaféer som skaper liv og en urban følelse. Skårerparken er en livlig aktivitetspark og en sosial møteplass. Parken er utformet for å håndtere overflatevann på en kontrollert måte og byr på ulike områder for blant annet avslapping, lek, treamfi, utsiktsplattform og en sirkulær arena. Om vinteren blir det etablert skøytebane i parken, et ideelt sted for barn å utforske sine skøyteferdigheter.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Fra Mønevann kan du leie kano som tar deg videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, og det er et meget flott golfanlegg her med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ er en av verdens største innendørsarenaer som forener vintersporten. Her finner du også kjente merkevarer innen sports- og fritidsmote, samt en butikk som spesialtilpasser utstyret til deg. Alt fra pizza og lekre kaker til en kaffe kan nytes mens du ser på livet og blide mennesker i bakken gjennom store panoramavinduer. Thon Hotel Snø ligger vegg i vegg med SNØ. For nærmere informasjon, se <https://www.snooslo.no>. Rett ved SNØ finner du Sportytude treningssenter. I samme bygning har JumpYard trampolinepark nylig åpnet. For nærmere informasjon, se <https://www.jumpyard.no>.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss. Kun en kort spasertur til nærmeste bussholdeplass. Lørenskog sentrum fremstår som et kollektivt knutepunkt hvor nesten samtlige busser stopper med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Lørenskog togstasjon (Oslosone) med pendlerparkering ligger bare 5 minutter unna med bil, derifra har man en ikke altfor lang togreise til Oslo S eller til Lillestrøm togstasjon. Med bil fra leiligheten tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 17 min til Oslo sentrum og 32 min til Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp. Vinduer i soverom er produsert i 2019. Vinduer i stue/kjøkken er av eldre dato. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 7

Antall måneder 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Beskrivelse: Boblebad fungerer ikke, kan kun brukes som vanlig badekar.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montert speilskap og baderomsinnredning høst 2024, rørlegger har koblet til nytt blandebatteri (vennetjeneste uten papirer).

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe skjevheter i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: fått satt opp nye stikkontakter på soverom v/stua+kjøkken, byttet ut alle spottere til nye led pærer(gang, stue og bad) dette er utført av elektriker, men som vennetjeneste uten papirer.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Har ladeboks for bil på parkeringsplassen.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja. Beskrivelse: Vedtatt i borettslaget at det skal gjennomføres rørfornyng. Det er planlagt oppstart høst 2025 og denne leiligheten er estimert ferdig 15/10.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja. Beskrivelse: Rørfornyng fra høsten 2025, dette vil øke felleskostnader. Vet ikke konkret hvor mye.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

3. etasje: Entré/gang, bad, wc, stue, kjøkken og 3 soverom.

Annet: Bod i kjeller.

Standard

Kort fortalt

- Romslig og oppgradert 4-roms andelsleilighet.
- Reservert p-plass med lademuligheter.
- Innglasset balkong på ca. 15 kvm ved stuen.
- Sydvestvendt med sol til sent på kvelden.
- Romslig entré med garderobeskap.
- Pen kjøkkeninnredning med tilhørende hvitevarer.
- Lys og tiltalende stue med plass for spisebord.
- Flislagt bad og separat wc.
- Badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad.
- Tre gode soverom.
- Ytterligere lagringsplass i disponibel kjellerbod.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Entré

Den romslige entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og har laminat på gulv og malte vegger. Det er integrert downlights i nedsenkede profiler i himling. Det er en stor skaprekke for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue

Boligen har en lys og tiltalende stue i åpen løsning med et lekkert, nyere kjøkken. Rommet har laminat på gulv, og malte vegger i en smakfull kombinasjon av blåtoner. Sentralt i himling er det integrert downlights i nedsenket kasse. Stuen har god plass for sofaløsning med tilhørende møblement og spisebord. Sydvestvendte vindusflater og terrassedør mot innglasset balkong sørger for godt lysinnslipp til rommet.

Kjøkken

Kjøkkenet er designet i en hendig L-form og byr på god benke- og lagringsplass. Innredningen har mørke, slette fronter, overskap med og uten vitrinefronter, benkeplate og oppvaskkum. Videre har kjøkkenet integrert mikrobølgeovn, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin og fritthengende kullfilterventilator med stålhet. Rommet har laminat på gulv som er gjennomgående i hele leiligheten.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et flislagt bad og matchende separat wc, begge modernisert i 2012 av forrige eier. I forbindelse med oppussingen ble det skiftet sluk og lagt ny membran. Rommene har brune fliser på gulv og til brystning, hvite fliser på øvrige veggflater, samt dekorborder med mosaikkfliser.

Badet er videre utstyrt med gulvvarme, mekanisk avtrekk, speil med spotbelysing, heldekkende servant på servantmøblement, og veggskap. Rommet har badekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med speilfronter. Boligen har for øvrig god lagringsplass i disponibel kjellerbod og felles sports-/sykkelbod i kjelleren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Seng på barnerom medfølger salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er parkering på reservert utendørs parkeringsplass med strømuttak for motorvarmer og elbil-lader. Videre finnes det mulighet for leie av ekstra parkeringsplass etter ansiennitet/venteliste. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

2860293-1.1

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med blant annet gulvvarme på bad. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Videre har boligen varmtvannsbereder, callinganlegg i entré, tilknytning til kabel-tv og bredbånd og utebelysning.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2024 var 12 358 kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 259 395

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 037 581

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, byggforsikring, forretningsførsel, kabel-tv, trappevask, vaktmester, nedbetaling av andel fellesgjeld, parkeringplass m.m.

Felleskostnader 4 800

Stipulerte avdrag 358

Stipulerte renter 872

Trappevask 155

Uteplass 335

Felleskostnadene vil øke fra høsten 2025 på grunn av rørfornyng og nytt lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 520

Andel Fellesgjeld

Kr 186 723

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.06.2025

Andel fellesformue

Kr 24 856

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løken 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

950171790

Andelsnummer

125

Om borettslaget

Borettslaget Løken I ble stiftet 21.02.1972 og har organisasjonsnummer 950 171 790. Borettslaget består av 160 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 239 i Lørenskog kommune. Borettslaget har en egen mailadresse: styret@loken1.no. Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Sameiet har 657 parkeringsplasser:

369 plasser på stor P-plass

120 plasser i garasjehus

72 plasser i rekkegarasje

59 plasser under garasjetak m/motorvarmer

24 uteplasser med motorvarme

1 uteplass uten motorvarme

12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Styrets arbeid:

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:

Godkjenning av nye eiere

Budsjettering

Regulering av felleskostnader og parkeringsplasser

Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Løpende vedlikehold

Forsikringsskader

Infoskriv til beboerne

Av andre saker kan nevnes:

Rørinspeksjon

Ny vaktmesteravtale med Komplett drift AS

Ny renholdsavtale trappevask med Linn's Renhold AS

Ekstraordinær generalforsamling den 13.11.23 ifbm ny avtale med Aneo

Borettslaget hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 10 029 174 , utgifter på kr. 8 046 997 og et årsresultat på kr. 346 206. Regnskapet og øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse hos megler.

Det ble avholdt ekstraordinær generealforsamling 17.06.25:

Sak 2: Låneopptak for vedlikehold:

Rørene i borettslaget er over 50 år gamle og har medført en rekke problemer, inkludert lekkasjer og fuktskader. Etter vurderinger med flere fagmiljøer har styret konkludert med at full rørfornyng ved strøppekjøring er den eneste hensiktsmessige løsningen. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med TT-Teknikk AS, og krever refinansiering og utvidelse av borettslagets lån med inntil 20 millioner kroner.

Det vil på møte bli informert om:

- Prosjektets tekniske og økonomiske helhet
- Fremdriftsplan og når oppstart forventes
- Når det jobbes i en oppgang, vil vann og avløp være utilgjengelig i ca. 3 uker, Det vil settes opp brakker med dusj og toalett for beboernes bruk.
- Lånevilkår og økonomiske rammer
- Forventet økning i felleskostnader

Styrets forslag: Vedtatt med 40 stemmer. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån kr 20.000.000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn en løpetid på mellom 20-30 år.

Det er estimert at arbeidene vil utføres i denne leiligheten i perioden 24/9-15/10. Ifølge styret vil låneopptaket medføre en økning i felleskostnader på ca. 5-600,- per måned.

Lånebetingelser fellesgjeld

HANDELSBANKEN

Rente: 5,60%

Annuitetslån

Info pr 30.06.25

Siste renteendring - 5,35%, fra 24.07.25

Saldo: 12 28 719 052

Løpetid: 10.08.22 - 30.07.47

Andel av saldo per 24.07.25: 186 723

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

For dyrehold av typen hund og katt skal det varsles til styret i borettslaget. Det gis kun tillatelse til innekatt. Inne på borettslagets eiendom er det båndtvang hele året, lufting av dyr skal ikke foregå inne på området. Dyr skal heller ikke luftes på lekeplasser.

Mating av dyr, fugler på, fra verandaer er ikke tillatt. Brudd på disse reglene, gir grunnlag for oppsigelse. Borettslaget har pågående utfordringer med måker. Ved mislighold av reglene kan styret påkrevne at dyreholdet opphører.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 239 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 125 i Løken 1
Borettslag med orgnr. 950171790

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/239:

12.10.1963 - Dokumentnr: 3146 - Forkjøpsrett

FORKJØPSRETT - RETTIGHETSHAVER LØRENSKOG KOMMUNE

Overført fra: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:212

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1980 - Dokumentnr: 958 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om avståelse av veggrunn

Med flere bestemmelser

06.01.1975 - Dokumentnr: 52 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0230 Gnr:100 Bnr:212

SKYLDDELINGS-FORRETNING

11.04.1978 - Dokumentnr: 2222 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:100 Bnr:295
SKYLDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1412882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:100 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 167357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:239

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for sluttkontroll av 48 leiligheter, datert 19.12.1973. - Pr. 19.12.1973 var det gjenstående arbeider ved tilfluktsrom og utvendig.

Det foreligger brukstillatelse for ferdigkontroll av kjeller med tilfluktsrom, datert 07.03.1974. - Pr.07.03.1974 var det gjenstående arbeider ved utvendig.

Det foreligger ferdigattest for skorsteiner, datert 15.03.2004

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.12.1973.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.12.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan Løken - Sørli, datert 06.12.1971. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, datert 15.03.2023.

Kommunen er for tiden ikke kjent med reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Område:

- Flomfaresoner, aktsomhetsområde for flom, ja.
- Kvikkleire, aktsomhetsområde for kvikkleire, ja.
- Radonutsatt område, middels til lav aktsomhet.
- Støysoner fra veg, rød støysone.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000 (Prisantydning)

186 723 (Andel av fellesgjeld)

4 636 723 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 646 285 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 654 185 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 656 985 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

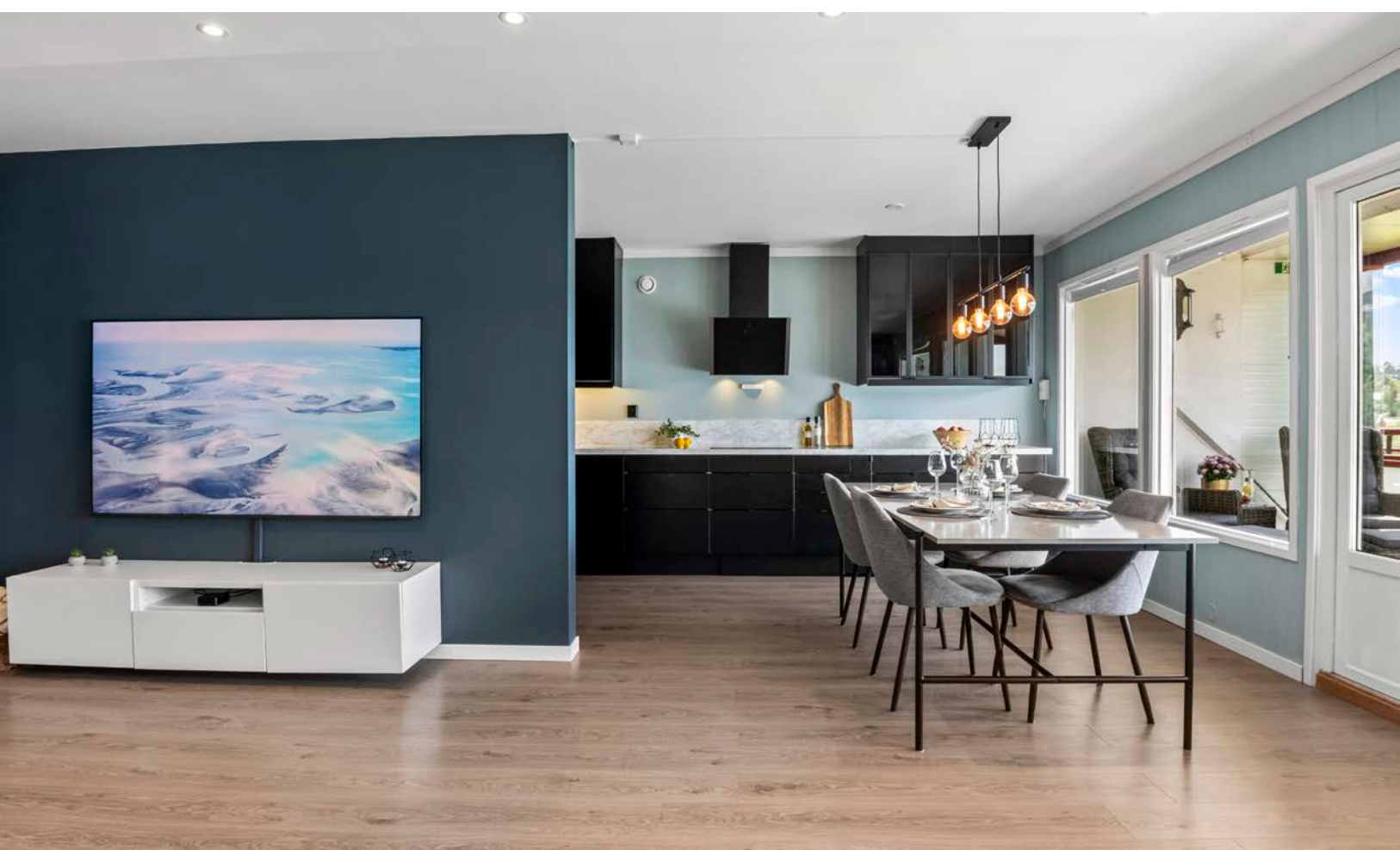
Oppdragstaker

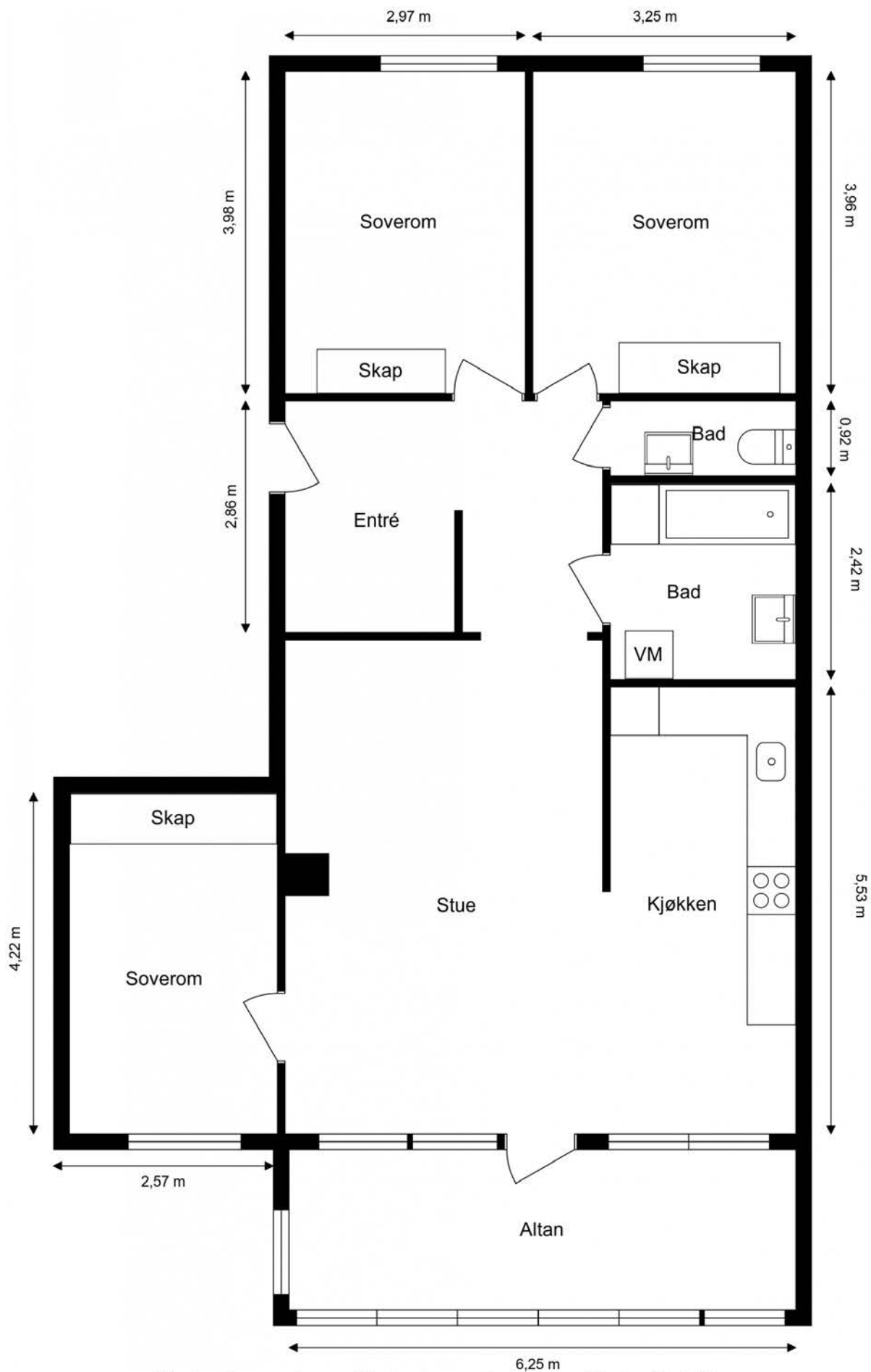
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

04.08.2025







Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Snøkklokkeveien 16, 1475
FINSTADJORDET



LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 239

Andelsnummer 125

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 21421-1232

Referansenummer: JM5961

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,49 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette

oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresert, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

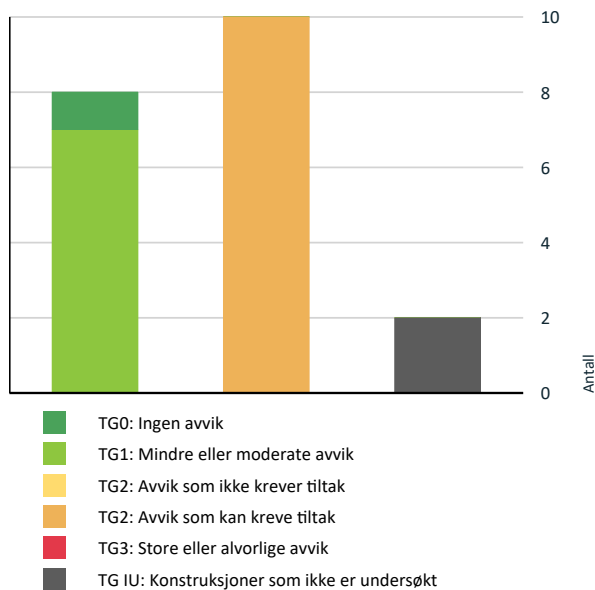
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1974

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Vinduer i soverom er produsert i 2019. Vinduer i stue/kjøkken er av eldre dato.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene i stue/kjøkken har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue/kjøkken.

Himmelretning: Sydvest.

Konstruksjon: Tremmer belagt på betongdekke. Rekkverk i metall med glass i felt.

Størrelse: ca. 14 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,09 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.



Tilstandsrapport

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
 - Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannnett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er skruer hull i veggen som ikke er tettet. Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet, noe som kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning i rommet.
 - Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
 - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2012.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konstruksjonen har nådd en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales. Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må på sikt påregnes, men det er vanskelig å angi nøyaktig når dette blir nødvendig.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj i badekar, servant og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk vi ventil i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger tilstøter flislagt toalettrom og yttervegg som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Fuktmåler med pigge i treverk er også benyttet i bunnsvill i skap til bereder og det er ikke målt fukt utover normale verdier.

Det er benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.

Produsent innredning: Epoq.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator over kokesone og mekanisk avtrekk via ventil i vegg ved siden av ventilator.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger.
Malt panel i himling.

Servant.
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det mangler drensspalte i kasse bak klosett. En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.
 - Det mangler tilluft f.eks. ved spalte under dør. Manglende lufttilførsel kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte under baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran er lokalisert i kasse bak klosett, denne er av eldre dato og har rustdannelser, og er av den grunn ikke funksjonstestet da det utgjør risiko for lekkasje.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
 - Ledningsnett i kobber har oversteget mer enn halvpart av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. På sikt er utskifting nødvendig, men nøyaktig når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er observert rustdannelser på hovedstoppekran. Rustdannelser på hovedstoppekran kan svekke materialet og medføre lekkasjer eller brudd over tid. Dette kan føre til vannskader og gjøre det vanskelig å stenge vannet ved behov. Nærmere undersøkelser a fagperson for å kartlegge tiltak bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventiler i kjøkken, bad og toalettrom.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
2024 - rens av ventilasjonsrør.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

1 TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 150 liter.
Produksjonsdato: 1999.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Kasse på bad.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Berederen har passert forventet levetid.
 - Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.



Tilstandsrapport

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet. Varmekabler er ikke funksjonstestet, eier er usikker på om disse fungerer optimalt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved overbelastning.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, manglende samsvarserklæringer og usikkerhet rundt funksjon på varmekabel bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

T G 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.
Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

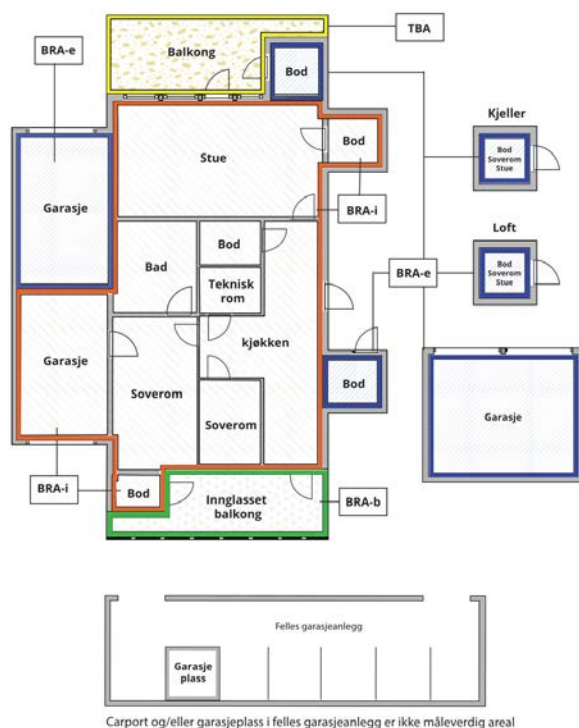
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	95		15	110	
Kjeller		5		5	
SUM	95	5	15		
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	15



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Carina Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	239		0	17006 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snøkklokkeveien 16

Hjemmelshaver

Løken 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØKEN 1 BORETTSLAG	950171790			Hansen Carina, Gunnestad Kent Dennis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

125

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
205 722	1980



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.07.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.07.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	
2	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det



Forutsetninger

gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kent Dennis Gunnestad	Carina Hansen
Gateadresse	
Snøkløkkeveien 16	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boblebad fungerer ikke, kan kun brukes som vanlig badekar

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert speilskap og baderomsinnredning høst 2024, rørlegger har koblet til nytt blande batteri (vennetjeneste uten papirer)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter i gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

fått satt opp nye stikkontakter på soverom v/stua+kjøkken, byttet ut alle spottere til nye led pærer(gang, stue og bad) dette er utført av elektriker, men som vennetjeneste uten papirer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ladeboks for bil på parkeringsplassen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedtatt i borettslaget at det skal gjennomføres rørfornyng. Det er planlagt oppstart høst 2025 og denne leiligheten er estimert ferdig 15/10

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rørfornyng fra høsten 2025, dette vil øke felleskostnader. Vet ikke konkret hvor mye

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent dennis Gunnestad	bc970bfced55fe66bdb7c 757590b4a16e661825b	11.07.2025 07:54:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Hansen	8ed8cd6ad531c3f5357c3f 6ae4c1cdc1f7cb7b9d	11.07.2025 07:12:39 UTC	Signer authenticated by One time code

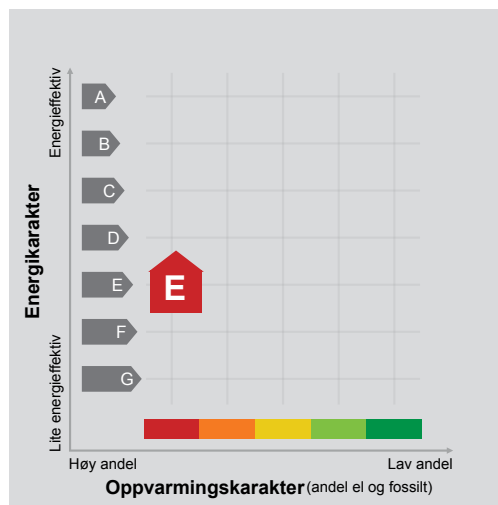
Document reference: 1104250074

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Snøkløkkeveien 16
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150698227
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-150656
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Snøkklokkeveien 16 - Nabolaget Løken - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bergerveien Linje 110, 110E, 120	2 min 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Finstad skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 319 elever, 25 klasser	22 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	23 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

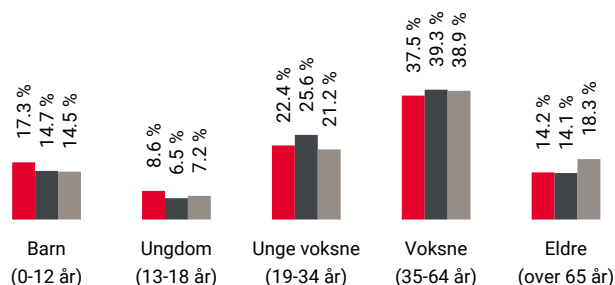
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løken	1 446	597
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	1 min 0.1 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Finstad barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Skårersletta	5 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



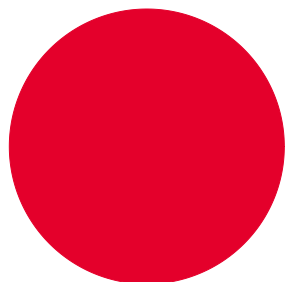
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Finstad balløkke	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
⚽	Triaden sportssenter	6 min	🚶
	Squash	0.5 km	
🚴	SATS Triaden	6 min	🚶
🚴	Sporty 60+	8 min	🚶

Boligmasse

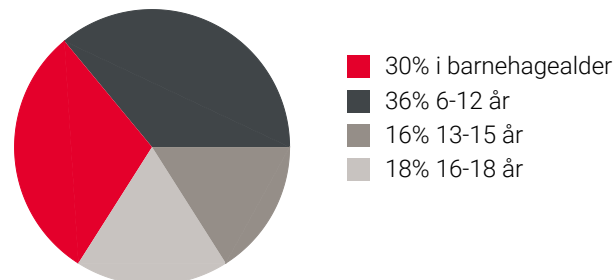


100% blokk

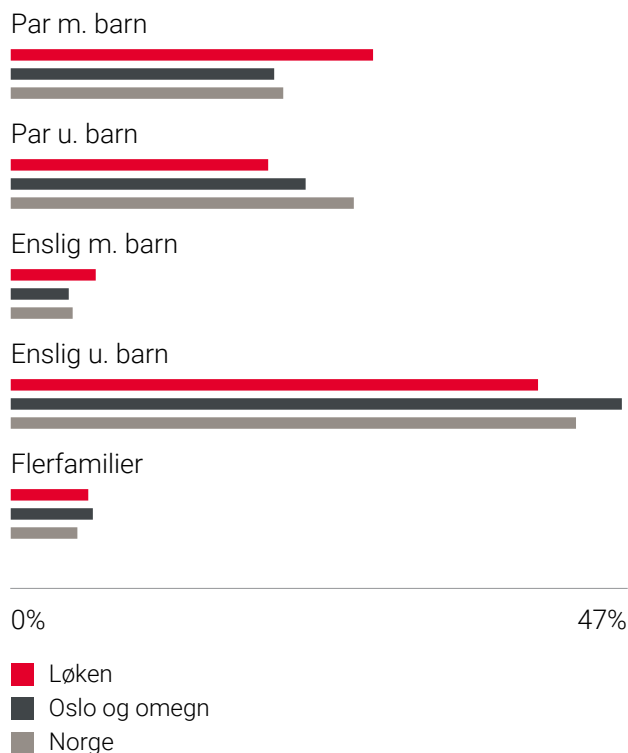
Varer/Tjenester

📦	Triaden Lørenskog Storsenter	6 min	🚶
📦	Triaden Apotek	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

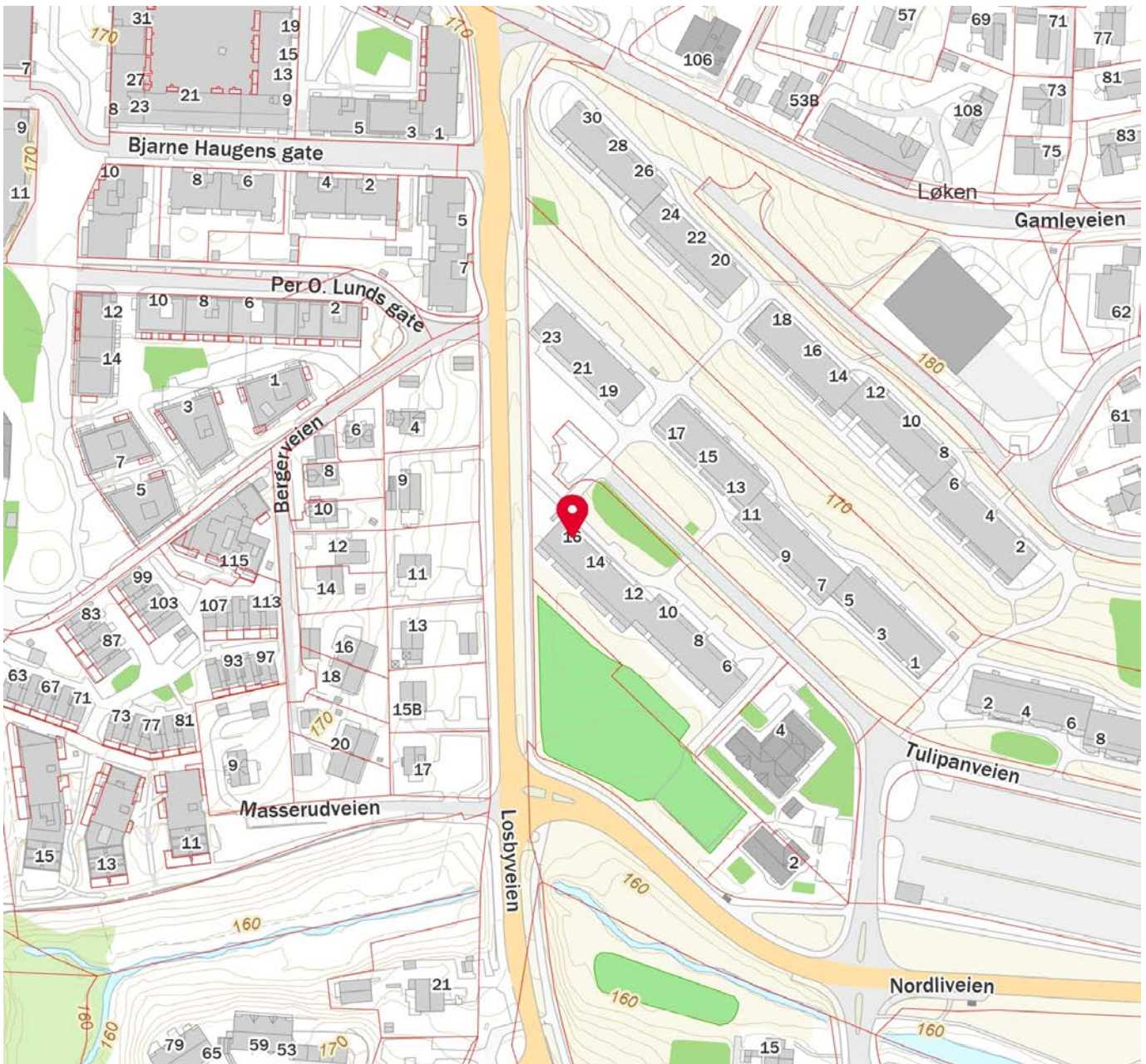
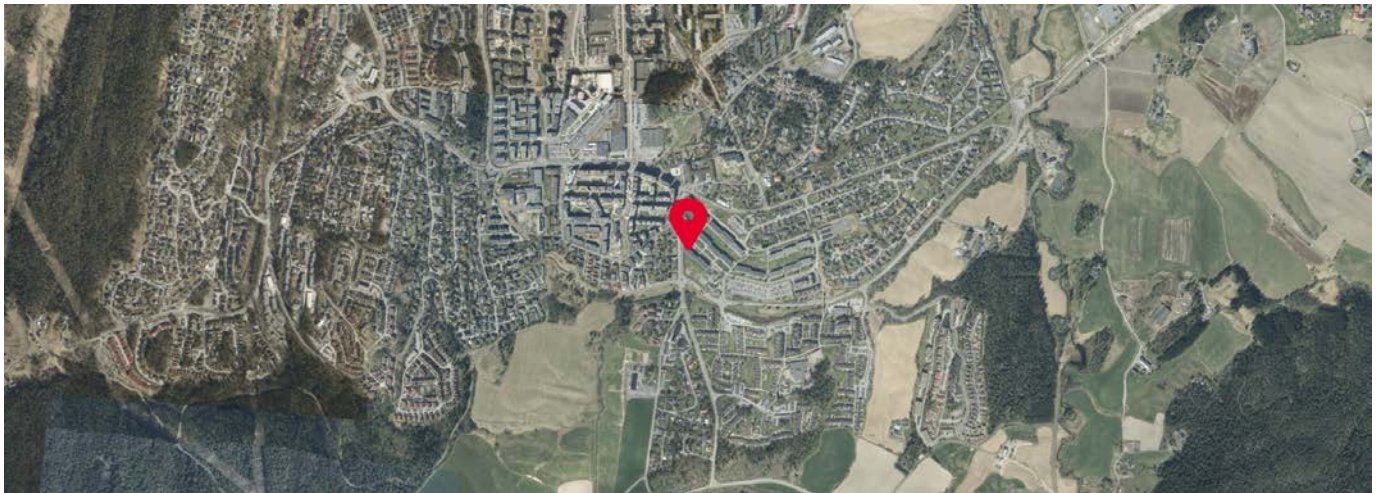


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter for Løken I Borettslag

org nr 950 171 790

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret i ordinær generalforsamling den 12. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løken I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) I tillegg har Lørenskog Kommune rett til å eie inntil 10% av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Hvis andelseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt kan borettslaget kreve at andelseier dekker egenandel – kr. 6.000,- - til forsikringsselskapet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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 og settes inn i protokollbok. Kopi av protokoll skal oversendes LSBO v/forretningsfører ikke senere enn 1 uke etter møtet.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR LØKEN 1 BORETTSLAG

1. Ro

- Generelt skal leiligheten benyttes slik at man ikke er til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 20.00 og stille fra kl.23.00 til kl. 07.00 (ikke oppussing etc.). Lørdager skal det være ro fra kl. 18.00. Det skal være stille fra kl.23.00.
- På søndager og helligdager skal det ikke utføres aktiviteter som kan medføre støy for naboer, så som banking, boring i vegger, gulv og tak, herunder også musikk, danseøvelser og lek med ball.
- I oppganger / fellesganger skal det være ro hele døgnet. Vær hensynsfull.

2. Fellesareal og egen kjellerbod

- Barnevogner, ski, kjelker, sykler og leker skal ikke settes i trapperom / ganger, men plasseres i avsatte kjeller / fellesrom. Unntak: Barnevogner kan settes på gateplan i trappegang. Opplever noen at dette ser uriktig ut, tar du kontakt med styret.
- Det må ikke brukes levende lys eller ikke godkjente lamper i kjeller og fellesrom.
- Skotøy, sko stativ og andre gjenstander som kan være til ulempe for HMS arbeid skal ikke oppbevares utenfor inngangsdører.
- Unødvendig opphold i ganger og fellesrom er forbudt. Dører til kjeller, fellesrom og ytterdører skal være låst til enhver tid.
- Utgangsdørene skal være låste døgnet rundt for å hindre uvedkommende, og forebygge innbrudd.
- Alle beboere ansvarlige for at fellesrom og kjellere holdes rene å ryddige.
- Det er ikke tillatt å hensette søppel og lignende på fellesarealer / i kjellerrom. Ved eventuelle merkostnader til borettslaget for å kaste dette vil eier av leiligheten bli belastet med merkostnader på kr 500 uten advarsel. Unntak: Ved flytting / oppussing kan man for en kort periode merke søppelet med navn og telefonnummer.
- Balkonger og vinduer må av hensyn til naboer ikke brukes til risting av klær, tepper eller sengetøy. Risting av tøy i trappeoppgangen er ikke tillatt. Hvis tøy tørkes på balkongen, skal det ikke henge høyere enn rekkverket eller utenfor / over rekkverket.
- Det er tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill på balkongen, ikke åpen ild. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjelleren.
- Alle har ansvar for å flytte dørmatter etc. før vasking av trappeganger på fredager.
- Alt i fellesrommene skal merkes med navn, leilighetsnummer og telefon nummer.
- Med fellesrom menes alt utenom egen kjellerbod.

3. Lekeplass / gårdsplass

- Vask av motorkjøretøyer på området er forbudt.
- Skifte av dekk på området er forbudt.
- På området til Løken 1 er det ikke tillatt med fyrverkeri.
- Ballspill er kun tillatt på anviste plasser.

4. Inne / utendørs vedlikehold

- Hver enkelt beboer er ansvarlig for at borettslagets bygninger og fellesanlegg holdes rene og ryddige. De enkelte leieboere er erstatningspliktige for eventuelle skader de forsettlig og uaktsomt påfører borettslagets eiendom. Herunder gjelder også lov om foreldres erstatningsplikt ved skader forvoldt av deres barn, og øvrige bestemmelser om skadeserstatning i visse forhold i lov av 13. juni 1969.
- Dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen må beboere melde fra til styret. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- Det er ikke tillatt å tømme ut frityrolje eller annen type matolje i utslagsvask, håndvasker eller WC. Brukt olje må tilbake på kanne, for så å kastes i søppel container. Vedkommende som bryter denne regelen må selv ta kostnaden for høytrykksspyling.
- Det er ikke tillatt å fjerne koppen på brannvarsler, som er plassert i taket i gangen. Vedkommende som bryter denne husordensregelen, må selv ta kostnaden for utrykningen fra Autronica.
- Det er ikke tillatt å koble seg på luftekanalene på med avtrekk på kjøkken, wc/bad eller bod. Det er ikke tillatt å tilstoppe / blokkere.
- Det er ikke lov å bruke gassovner inne i leiligheten. Oppbevaring av fyringsmateriell skal skje i egen kjellerbod, leilighet eller på balkong.
- Hvis det skal installeres ved-ovn må dette søkes på og godkjennes av styret.
- Det er ikke tillatt å lufte fra leilighet og ut i trappe-oppgang eller fellesareal.
- Det er viktig at samtlige ventiler står åpne for å ikke skape undertrykk i leilighetene, som igjen kan føre til røyk fra pipe. Ventilene må heller ikke tilstoppes eller på en annen måte hindre lufting eller skape kondens på vinduene.
- Montering av nye screen-gardiner / skifte av duk må godkjennes av styret. Dette må betales av beboer. Duken må være i fastsatt farge. Screeninger skal være helt oppe ved dårlig vær, kraftig vind, regn etc. Det samme gjelder glassvinduene på balkongen. Dersom de står åpne når det regner risikerer leiligheten under å få vann inn. Det er spesielt viktig å lukke glassvinduene når man reiser bort.
- Det kan ikke gjøres noe med verandaene uten godkjennelse fra styret. Det samme gjelder maling av originale betongskillevegger og panel. Maling kan gjøres etter avtale med styret i fastsatt farge.
- Styret i borettslaget og vaktmester skal respekteres og møte forståelse under utøvelse av sine plikter.
- Blomsterkasser skal av sikkerhetshensyn (HMS) monteres på innsiden av balkongen.
- Aircondition/ varmepumpe er ikke tillatt å montere i leilighetene eller inne på balkongen.
- All oppussing som krever dokumentasjon fra autorisert personell skal kunne dokumenteres til styret. Dette gjelder spesielt ved rørleggertjenester og oppussing av bad.
- Varmtvannsberedere som er over 15 år gamle betales av borettslaget. Kontakt styret for utskiftning av gammel bereder.

5. Søppelhåndtering / kildesortering

- All søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontainer.
- Papp og papir kastes egen i container. Dette skal brettes og komprimeres godt.
- Glass og metall i glasscontainer.
- Matavfall kastes i grønne poser.
- Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkongen. Dette kan medføre sjenanse for andre, være illeluktende, tiltrekke seg måker og andre uønskede dyr.
- Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, mat, søppel, snus eller sigaretteneper ute eller fra balkong /vinduer.
- Avfall skal legges i container og ikke ved siden av. Husk faren for rotter, mus og andre skadedyr.
- Oppussings avfall, møbler etc. kan ikke kastes i borettslaget. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i containere.
- Brudd på søppelhåndteringen er å betrakte som vesentlig brudd på husordensreglene og gir grunnlag for oppsigelse.

6. Parkering

- Biler, motorsykler og tråsykler settes på borettslagets anviste plasser.
- Sykler, El-sykler, El-sparkesykler etc. Skal ikke oppbevares i trappegang. Sykler kan låses i kjellerbod eller i sykkelstativ ute. Sykler skal tas inn fra sykkelstativet på vinteren på grunn av snømåking.
- Unødvendig kjøring med motorkjøretøyer er ikke tillatt på stikkveier, gangveier, lekeplasser eller foran oppganger.
- Det er ikke tiltatt å parkere utenfor i stikkveier som for eksempel i gangveien ved Løken barnehage. Borttauing på egen regning uten advarsel.
- Ved inn / utflytting eller av andre grunner har behov for å parkere utenfor inngang til blokk kan det søkes skriftlig om parkeringstillatelse fra styre. Dette kan selvfølgelig også fås på kort varsel.
- HC plass kan søkes om fra styret med fremvisning av gyldig HC –bevis. Det er viktig at de som ikke lenger trenger en plass melder fra til styret da det er få plasser i borettslaget.
- Parkeringsoblater til gjesteparkering * 2 stk. skal følge leiligheten ved salg.

7. Dyrehold

- For dyrehold av typen hund og katt skal det varsles til styret i borettslaget. Det gis kun tillatelse til innekatt.
- Inne på borettslagets eiendom er det båndtvang hele året, lufting av dyr skal ikke foregå inne på området. Dyr skal heller ikke luftes på lekeplasser.
- Mating av dyr, fugler på/ fra verandaer er ikke tillatt. Brudd på disse reglene, gir grunnlag for oppsigelse. Borettslaget har pågående utfordringer med måker.
- Ved mislighold av reglene kan styret påkrevne at dyreholdet opphører.

8. Øvrige bestemmelser

- Endringer av husholdningsregler for Løken I kan foretas av styret.
- Alle er ansvarlig for å sjekke oppslagstavler i gangen / nettside jevnlig for informasjon i fra styret, samt lese informasjonsskriv.
- Alle klager / henvendelser til styret skal gjøres skriftlig. Muntlige henvendelser behandles ikke. Beboere bes respektere telefontiden som er man og torsdag fra kl.18.00-19.00 med unntak av akutte situasjoner.
- Husordensregler gjelder på lik linje for alle som bor i borettslaget.
- Alle i borettslaget bes stille på dugnader.

Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Med vennlig hilsen

Styret Løken 1 Borettslag.

- NB: Styret tar forbehold mot evt skrivefeil.

Husordensreglene ble sist endret 03.09.2019.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. Skilting

Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølging av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.

Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.

Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. Handicap-plasser

Løken I og II har egne HC-plasser

Kun de som har gyldig HC-kort utstedt av kommunen, kan få innvilget plass.

4. Beboernes ansvar

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. Behov for dispensasjon ved flytting o.l.

Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. Bilvrak o.l.

Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding og, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg

Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. Bruk av parkeringsplass

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. Store plasser

Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. Strøm

Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. Motorvarmeledninger.

Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. El-bil/hybrid-bil

Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

022 Borettslaget Løken I

Protokoll for ordinær generalforsamling 24.04.2025

Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg

28 av 160 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder og sekretær. Andre Krinnan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 10 029 174 mot budsjett 9 880 000

Utgifter: 8 046 997 mot budsjett 7 323 000

Resultat: 346 206 mot budsjett 797 000

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til dekning av udekket tap.

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 310 000 som fordeles internt i styret.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

Sak 6 A-D: Personvalg

- A. Valg av styreleder for 2 år
- B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D. Valg av valgkomite

Styreleder (2 år)

Jon Onshus enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Rønnaug Halvorsen 1. valg - enstemmig valgt

Nils Olav Grøtnes 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Thore Feiring 1. valg - enstemmig valgt

Tommy Pedersen 2. valg - enstemmig valgt

Morten Linder 3. valg - enstemmig valgt

Valgkomite

Styret enstemmig valgt

Sak 6 E: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (4 posisjoner)

Jon Onshus 1. valg - enstemmig valgt

Rønnaug Halvorsen 2. valg - enstemmig valgt

Nils Olav Grøtnes 3. valg - enstemmig valgt

Sonja Mijatovic 4. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (4 posisjoner)

Regina Bergmo 1. valg - enstemmig valgt

Thore Feiring 2. valg - enstemmig valgt

Tommy Pedersen 3. valg - enstemmig valgt

Morten Linder 4. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 24.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Krinnan, Andre

Dato

2025-04-25

Navn

Sand, Hege Beate

Dato

2025-04-25

Identifikasjon

 Krinnan, Andre

Identifikasjon

 Sand, Hege Beate



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

022 Borettslaget Løken I

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 17.06.2025

Sted: Grendehuset, Snøkklokkeveien 2, 1475 Finstadjordet

41 av 160 mulige stemmegivere var representert.

35 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder. Hege Torp Bugge signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Låneopptak for vedlikehold

Rørene i borettslaget er over 50 år gamle og har medført en rekke problemer, inkludert lekkasjer og fuktskader. Etter vurderinger med flere fagmiljøer har styret konkludert med at full rørfornyng ved strøpekjøring er den eneste hensiktsmessige løsningen. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med TT-Teknikk AS, og krever refinansiering og utvidelse av borettslagets lån med inntil 20 millioner kroner.

Det vil på møte bli informert om:

- Prosjektets tekniske og økonomiske helhet
- Fremdriftsplan og når oppstart forventes
- Når det jobbes i en oppgang, vil vann og avløp være utilgjengelig i ca. 3 uker, Det vil settes opp brakker med dusj og toalett for beboernes bruk..
- Lånevilkår og økonomiske rammer
- Forventet økning i felleskostnader

Styrets forslag Vedtatt med 40 stemmer

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån kr 20.000.000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn en løpetid på mellom 20-30 år.

Mot - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 41

Ekstraordinær generalforsamling 17.06.2025 protokoll.pdf

Navn

Bugge, Hege Torp

Dato

2025-06-18

Navn

Sand, Hege Beate

Dato

2025-06-18

Identifikasjon

 **bankID** Bugge, Hege Torp

Identifikasjon

 **bankID** Sand, Hege Beate



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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Løken I avholdes 24.04.2025
kl 18.00 Sted: Tulipanveien 28, styrerom i u.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Lørenskog, 10.04.2025

Styret for Borettslaget Løken I

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Vedtekter, husordensregler og parkeringsregler finner dere også på
www.loken1.no

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.04.2025

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar kr 310.000 som fordeles internt i styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder for 2 år

B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D. Valg av valgkomitè

E. Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs generalforsamling.

Borettslaget Løken I STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Jon Onshus	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Nils-Olav Grøtnes	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Rønnaug Halvorsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	:	Sonja Mijatovic	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	:	Regina Bergmo	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

:	Marius Mago	(valgt for 1 år i 2024)
:	Saleha Ayobi Ali	(valgt for 1 år i 2024)
:	Bao Lu Hoang	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite : Styret har fungert som valgkomite

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

:	Jon Onshus	som delegat
:	Rønnaug Halvorsen	som delegat
:	Nils-Olav Grøtnes	som delegat
:	Sonja Mijatovic	som delegat
:	Saleha Ayoubi Ali	som varadelegat
:	Regina Bergmo	som varadelegat
:	Bao Lu Hoang	som varadelegat
:	Marius Mago	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Borettslaget Løken I ble stiftet 21.02.1972 og har organisasjonsnummer 950 171 790. Borettslaget består av 160 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger. Eiendommen har gnr 100, bnr 239 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål

å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Ansatte og arbeidsmiljø

Styret består av 2 mannlige og 3 kvinnelige. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

For vedlikehold er det inngått avtaler med eksterne leverandører:

- Bygårdsservice starter med å håndterer sesongarbeid snørydding og gressklipping våren 2025.
- Linns Renhold står for trappevask.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Borettslaget følger internkontrollforskriften av 06.12.96, som pålegger styret å planlegge, gjennomføre og dokumentere nødvendige tiltak for helse, miljø og sikkerhet.

Beboerens ansvar

Elektrisk anlegg: Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av det elektriske anlegget i boligen.

Brannsikkerhet:

Hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr (håndslukker eller brannslange).

Dersom utstyret er defekt, må dette meldes skriftlig til styret.

Brannutstyret skal bli igjen i boligen ved flytting.

Rapportering: Oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen, må dette varsles styret.

Styrets ansvar

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, som inkluderer:

Brannvern

Elektrisk fellesanlegg

Lekeplasser og tekniske anlegg

Arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet

Som en del av vedlikeholdsavtalen med Firesafe utføres det årlig:

- Kontroll av brannvarslingssystemet i felles trappeløp og inne i leilighetene
- Kontroll av brannslanger i alle trappeløp
- Kontroll av brannslukningsapparater

Tilleggsvedlikehold:

Ventilasjonsrens gjennomføres hvert 3.–4. år for å sikre et godt inneklima.

Service og vedlikehold av takvifter: AK Bygg & Service AS

Piperens: Utføres av Norsk Brannvern

Internkontrollsystem

Borettslaget har et internkontrollsystem lagret på Bori-portalen, hvor HMS-tiltak dokumenteres og følges opp. Det gjennomføres jevnlig inspeksjoner og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Nøkler og nøkkelbrikker

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles ved skriftlig henvendelse til styret via e-post. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer. Utlevering og eventuelle ekstra tjenester håndteres av Romerike Låseservice AS på Strømmen.

Forsikringer – Løken 1

Bygningsforsikring:

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Forsikringsnummer: 2860293-1.1

Kundenummer: 2352475

Skadedyrbekjempelse:

Selskap: Norsk Hussopp Forsikring

Melding av skade:

Ved skade på bygning eller leilighet skal beboerne umiddelbart kontakte styreleder/styret på telefon. Deretter må en skriftlig melding sendes per e-post til: styret.loken1@gmail-no

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telti, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter og behandlet følgende saker:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader og parkeringsplasser
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av TT-teknikk og rørfornyning
- Forsikringsskader
- Infoskriv til beboerne
- Rørinspeksjon

Større gjennomførte tiltak

- Byttet alle soveromsvinduer
- Byttet alle inspeksjonsluker på taket til moderne, elektriske luker som kan styres både fra 1 etasje og 4 etasje
- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Byttet alle lys i trappeløp til sensorstyrt LED-belysning
- Byttet nøkkelsystem til et moderne callinganlegg som viser hvem som ringer på
- Installert brikker for døråpning i inngangspartiet
- Gjennomført tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Planlagt store vedlikeholdsarbeider for kommende år
- Revidert vedlikeholdsplan (BEVAR) for periodisk vedlikehold
- Oppdatert serviceavtaler og byttet ut brannslukningsapparater og brannslanger i alle oppganger
- Inngått avtaler/kontrakter med nye leverandører

Styret kan arrangere beboermøter dersom det er behov. Det må da foreligge konkrete saker som berører flere beboere. Ønske om møte sendes skriftlig til styret, som vurderer om saken skal tas opp i et beboermøte.

Planer for 2025

Det er behov for utbedring av den vedvarende rørproblematikken i sameiet. Prosjektet for nødvendige utbedringer planlegges med oppstart høsten 2025, forutsatt at det vurderes som gjennomførbart både praktisk og økonomisk.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 17.03.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Løken I
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 012 374	8 995 108	9 880 000	12 355 520
Annen driftsinntekt	2	16 800	39 697	0	0
Sum driftsinntekter		10 029 174	9 034 805	9 880 000	12 355 520
Kostnader					
Lønnskostnad	3	342 300	342 300	342 000	342 000
Konsulenttjenester	4	301 933	354 801	329 000	339 000
Kontingenter	5	65 288	65 288	65 000	66 000
Rep og vedlikehold	6	1 083 270	697 981	565 000	1 310 000
Forsikringer		745 737	645 819	728 000	908 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 314 075	2 754 088	3 167 000	3 805 000
Energi og fyring		280 896	300 296	300 000	320 000
Kabel-TV og telefoni		778 382	643 442	718 000	833 000
Driftskostnader	7	870 682	939 926	892 000	919 000
Leiekostnader		15 533	0	0	929 520
Kostnader til fellessameier		47 447	70 631	83 000	85 000
Andre driftskostnader	8	201 453	213 787	134 000	229 000
Sum driftskostnader		8 046 997	7 028 360	7 323 000	10 085 520
Driftsresultat før finansposter		1 982 177	2 006 445	2 557 000	2 270 000
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 143	2 645	0	0
Finanskostnad		1 652 114	1 385 916	1 760 000	1 610 000
Sum finansposter		-1 635 971	-1 383 271	-1 760 000	-1 610 000
Årsresultat		346 206	623 173	797 000	660 000
Overført udekket tap	11	346 206	623 173	0	0
Sum disponering		346 206	623 173	0	0

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Løken I
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	29 556 889	29 556 889
Sum varige driftsmidler		29 556 889	29 556 889
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		29 556 889	29 556 889
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		552 657	461 345
Kundefordringer		52 288	64 544
Andre fordringer		242 610	10 117
Sum fordringer		847 555	536 006
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 226 418	2 764 495
Sum omløpsmidler		3 073 973	3 300 501
SUM EIENDELER		32 630 861	32 857 390

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Løken I
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	16 000	16 000
Udekket tap	11	-2 467 645	-2 813 851
Sum egenkapital		-2 451 645	-2 797 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	29 046 534	29 668 667
Borettsinnskudd	13, 14	5 774 164	5 774 164
Sum langsiktig gjeld		34 820 698	35 442 831
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 623	172 972
Annen kortsiktig gjeld		30 185	39 438
Sum kortsiktig gjeld		261 808	212 410
Sum gjeld		35 082 506	35 655 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 630 861	32 857 390

Borettslaget Løken I

Jon Aleksander Elton Onshus
Styrets leder

Sonja Mijatovic
Styremedlem

Rønnaug Halvorsen
Styremedlem

Regina Bergmo
Styremedlem

Nils-Olav Grøtnes
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Løken I

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	7 192 397	6 666 552	7 189 000	8 860 000
Stipulerte renter	1 761 589	1 367 736	1 760 000	1 610 000
Stipulerte avdrag	633 243	675 720	633 000	660 000
Parkeringsplasser	1 026 910	944 380	899 520	929 520
Renhold	297 755	192 000	298 000	296 000
P-plasser Løken Felles Sameie	-899 520	-851 280	-899 520	0
Sum felleskostnader	10 012 374	8 995 108	9 880 000	12 355 520

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	15 000	33 997	0	0
Nøkler/låser/skilt	1 800	5 700	0	0
Sum andre driftsinntekter	16 800	39 697	0	0

Andre inntekter består av oppgjør fra Protector i forbindelse med skade på gjerde.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300	42 000	42 000
Sum lønnskostnader	342 300	342 300	342 000	342 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 188	7 125	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	209 810	201 068	210 000	220 000
Andre forvaltningstjenester	500	140	10 000	10 000
Juridisk bistand	0	75 095	50 000	0
Teknisk bistand	0	1 008	0	0
HMS	0	913	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	84 435	69 453	50 000	100 000
Sum konsulenttjenester	301 933	354 801	329 000	339 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	9 288	65 288	65 000	10 000
Kontingent BORI	56 000	0	0	56 000
Sum kontingenter	65 288	65 288	65 000	66 000

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	232 662	217 878	200 000	250 000
Vedlikehold VVS	291 394	91 139	200 000	250 000
Vedlikehold elektro	0	4 100	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	11 389	31 415	30 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	203 169	104 817	100 000	400 000
Vedlikehold brannsikring	314 655	218 633	0	280 000
Dugnadskostnader	0	0	5 000	0
Egenandel forsikringsskader	30 000	30 000	30 000	30 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 083 270	697 981	565 000	1 310 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	188 805	537 230	202 000	198 000
Renholdstjenester	329 233	227 898	360 000	350 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	189 144	82 014	155 000	199 000
Gressklipping	163 500	92 785	175 000	172 000
Sum driftskostnader	870 682	939 926	892 000	919 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	21 072	19 890	23 000	23 000
Søpeltømming/container	128 858	30 649	40 000	130 000
Lyspærer, sikringer etc	9 176	6 607	0	0
Verktøy og redskaper	1 311	3 359	0	0
Nøkler, låser og skilt	13 796	115 709	35 000	35 000
Annet driftsmateriale	0	182	15 000	20 000
Kontorrekvisita	5 215	832	0	0
Lisenser/software	553	488	1 000	1 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	785	10 993	5 000	5 000
Velferdskostnader	5 989	9 838	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	5 000	5 595	0	0
Øredifferanser	-18	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 716	9 647	10 000	10 000
Sum andre driftskostnader	201 453	213 787	134 000	229 000

Note 9 Anleggsmidler

	Ball-Lekeplass	Lekeapparater 1	Lekeapparater 2
Anskaffelseskost pr.01.01	156 451	145 384	338 348
Anskaffelseskost pr.31.12	156 451	145 384	338 348
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	156 451	145 384	338 348
Anskaffelsesår	2009	2013	2017
	Bygninger	Rehabilitering	P-plass/vei
Anskaffelseskost pr.01.01	20 531 946	8 956 312	68 629
Anskaffelseskost pr.31.12	20 531 946	8 956 312	68 629
Bokført verdi pr.31.12	20 531 946	8 956 312	68 629
Anskaffelsesår	1975	2000	1975

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr 16 000 fordelt på 160 å kr 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 813 851	-3 437 024
Tilført til/fra EK fra årets resultat	346 206	623 173
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 467 645	-2 813 851
Udekket tap 31.12	-2 467 645	-2 813 851

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 12 Pantelån**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2022

31 000 000

Nedbetalt tidligere

1 331 333

Nedbetalt i år

622 133

Lånesaldo 31.12

29 046 534

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2047

Sum langsiktig gjeld

29 046 534

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	34 820 698	35 442 831
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	29 556 889	29 556 889
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	39 600 100	39 600 100

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	3 088 092	3 165 837
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	346 206	623 173
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-622 133	-700 919
B. Årets endring i disponible midler	-275 927	-77 746
C. Disponible midler 31.12	2 812 165	3 088 092
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 073 973	3 300 501
- Kortsiktig gjeld	261 808	212 410
= Disponible midler 31.12	2 812 165	3 088 092

22 2024 Årsregnskap.pdf

Navn

Halvorsen, Rønnaug

Dato

2025-03-17

Identifikasjon

 Halvorsen, Rønnaug

Navn

Mijatovic, Sonja

Dato

2025-03-17

Identifikasjon

 Mijatovic, Sonja

Navn

Bergmo, Regina

Dato

2025-03-18

Identifikasjon

 Bergmo, Regina

Navn

Onshus, Jon A Elton

Dato

2025-03-18

Identifikasjon

 Onshus, Jon A Elton

Navn

Grøtnes, Nils-Olav

Dato

2025-03-17

Identifikasjon

 Grøtnes, Nils-Olav

Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Løken I som viser et overskudd på NOK 346 206. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

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>.

Lillestrøm, 20. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.03.2025 22:32:24

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 2025

Styreleder	:	Jon A Onshus	(velges for 2 år 2025-2026)
Styremedlem	:	Rønnaug Halvorsen	(velges for 2 år 2025-2026)
Styremedlem	:	Nils-Olav Grøtnes	(velges for 2 år 2025-2026)
Varamedlem	:		(velges for 1 år 2025)
Varamedlem	:		(velges for 1 år 2025)
Varamedlem	:		(velges for 1 år 2025)

Disse er ikke på valg. 1 år igjen av styrevervet

Styremedlem	:	Sonja Mijatovic	(1 år igjen 2025-)
Styremedlem	:	Regina Bergmo	(1 år igjen 2025-)

Bakgrunnen for valgkomiteens innstilling:

Det er ønskelig at det styret som har sittet frem til nå, forsetter det gode samarbeidet fremover. Styret har fått gode tilbakemeldinger fra beboere og jobber med å se gode løsninger og hva som er best for alle beboere. Styret jobber hele tiden med vedlikehold av borettslaget og oppdateringer av avtaler og kontrakter.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Vedtekter for Løken I Borettslag

org nr 950 171 790

tilknyttet Bori BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret i ordinær generalforsamling den 12. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løken I Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) I tillegg har Lørenskog Kommune rett til å eie inntil 10% av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Hvis andelseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt kan borettslaget kreve at andelseier dekker egenandel – kr. 6.000,- - til forsikringsselskapet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som

tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år og styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(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 og settes inn i protokollbok. Kopi av protokoll skal oversendes LSBO v/forretningsfører ikke senere enn 1 uke etter møtet.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for

mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

43

LØKEN FELLES SAMEIE

LØKEN FELLES SAMEIE STYRETS ÅRSMELDING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Kjell Nannestad, Blåstjerneveien 12
Styremedlem	:	Jon Onshus, Snøkløkkeveien 12
Styremedlem	:	Sonja Gansmoe, Tulipanveien 40

Varamedlem	:	Nils Olav Grøtnes, Snøkløkkeveien 7
Varamedlem	:	June Ruud, Blåstjerneveien 16
Varamedlem	:	Faraidon Hadi, Tulipanveien 4

SELSKAPSINFORMASJON

Løken Felles Sameie har organisasjonsnummer 990 248 125

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

E-post 990248125@bori.no

EHF: 990 248 125

SAMEIET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Løken Felles Sameie ble stiftet 21.08.2006.

Sameiet består av garasjehus, rekkegarasjer, vaktmestergarasje, motorsykkelgarasje, parkeringsanlegg og tomter på eiendommene.

Parkeringsplasser er utstyrt med elbil ladere som leies ut av Aneo

Eiendommene har gnr 100, bnr 237, 238, 299, 301, 302, 303 i Lørenskog kommune.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Det er for tiden ingen ansatte i Løken felles Sameie.

Det er inngått avtale om snørydding og strøing med Akershus utemiljø as

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg i rekkegarasjer og skal varsle om de oppdager feil på alle felles områder.

Det utføres årlig kontroll av brannvarsling i garasjehus som en del av vedlikeholdsavtalen med leverandør (Bravida).
Brannslukningsapparater kontrolleres årlig.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet som lagres på portalen hos Bori for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

STYRETS ARBEID

Siden ordinær generalforsamling mandag 07.05.2024 har styret avholdt møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av parkeringsleie
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Reparasjon av garasjeporter i garasjehus
- Reparasjon av lys rekkegarasjer
- Styret er i forhandlinger med nytt brøyteselskap
- Reforhandlet priser med Aneo Mobility siden Aneo's omlegging av rollover beregning falt dårlig ut for beboere.

PLANER FOR 2025

Det er behov for fortsatt vedlikehold/reparasjoner av reisverk i garasjehus.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

VEDLIKEHOLD HISTORIKK

År 2014 - Service porter parkeringshus.
År 2014 - Takrenner på rekkegarasjene, rensset.
År 2014 - Asfaltering av plass foran garasjehus.
År 2014 - Reparert stikkontakter på store P-plass.
År 2014 - Testet klemfare på porter garasjehus. Dette gjøres regelmessig.
År 2015 - Løpende vedlikehold av feil på motorvarmere. År 2015 - Bygge og vedlikeholde rekkegarasjer.
År 2018 - Ferdigstilling rekkegarasjene.
År 2018 - Utbedring garasjehus tak.
År 2018 - Ny løsning for garasjeport på taket.
År 2018 - Oppdatert vedtekter og parkering/ordensregler i samarbeid med advokat hos NBBL.
År 2018 - Fornyning av Get avtale med ny kabling til alle leiligheter.
År 2019 - Inngått avtale med Kristian Sørby AS for rehabilitering av store parkeringsplass.
År 2019 - Inngått avtale med OBOS prosjekt rehabilitering garasjehuset.
År 2020 - Ferdigstilt elbil ladeanlegg fra Ohmia charging.
År 2020 - Ferdigstillelse av p-plass og rehabilitering av motorsykelgarasje.
År 2020 - Ferdigstilt garasjehus
År 2020 - Inngått avtale om montering av brannvarslere og nødlys i garasjehus.
År 2022 - Inngått avtale med TV og Internett leverandør Telenor.
År 2022 - Installert avtrekksvifte i rekkegarasjene
År 2023 – større oppgradering store p.plass el anlegg utebelysning.
År 2023 – Installert kameraovervåking på tak garasjehus etter avholdt beboermøte med leietakere som stemte for dette.
År 2024 – Rustbehandling og sveising av garasjehus vegger
År 2024 – Byttet styresystem, motor og oppheng garasjeporter garasjehus
År 2024 – Byttet fra gjesteparkeringskort til elektronisk løsning
År 2025 – Reparert porter og lys I noen rekkegarasjer

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr 2 050 585,- og et positivt årsresultat på kr 699 057,-.

Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Vedlikehold garasjer kr 445 705,- var 316 705,- høyere enn budsjettert men nødvendig alder på garasjeport og store rustskader i garasjehus.
- Driftskostnader ble 290 251,- høyere på grunn av mye snø.
- Rentekostnader ble 65 094,- lavere enn budsjettert

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag på lån, utgjorde pr 31.12.2024 kr 3 288 938,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT 2025

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2025.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen. Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587279.8.1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon

21 49 24 00.

Parkering og lading av bil Sameiet har 657 parkeringsplasser.

- 369 plasser på stor P-plass
- 120 plasser i garasjehus
- 72 plasser i rekkegarasje
- 59 plasser under garasjetak m/motorvarmer
- 24 uteplasser med motorvarme
- 1 uteplass uten motorvarme
- 12 plasser for MC

Plassene er fordelt mellom borettslagene Løken I, Løken II og Løken III.

Nøkler/portåpnere/mobilåpning til rekkegarasjene, parkeringshus kan fås ved henvendelse til styret i eget borettslag. Rekvisisjon og nøkler må hentes og betales av den enkelte beboer. Utleie av parkeringsplass skal skje gjennom borettslagenes styrer.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Akershus Utemiljø AS om snørydding og strøing frem til 1. mai, og Bravida om ettersyn av brann og nødlys i garasjehus. Reparasjon av rekkegarasjer utføres på timeavtale. Elbil ladere driftes og leies ut av Aneo mobility.

Tildeling av parkeringsplasser utføres av det borettslaget beboer tilhører.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 748 118	3 641 689	3 866 640	3 983 635
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		3 781 718	3 643 789	3 866 640	3 983 635
Kostnader					
Lønnskostnad	3	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	4	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	5	543 999	302 340	215 000	204 000
Forsikringer		46 205	40 851	45 150	51 000
Energi og fyring		138 656	152 204	130 000	153 000
Driftskostnader	6	565 251	276 208	275 000	594 000
Andre driftskostnader	7	230 844	68 721	244 860	236 000
Sum driftskostnader		1 731 133	1 033 022	1 111 010	1 447 000
Driftsresultat før finansposter		2 050 585	2 610 767	2 755 630	2 536 635
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		1 425 906	1 189 630	1 491 000	1 396 000
Sum finansposter		-1 351 529	-1 189 602	-1 491 000	-1 396 000
Årsresultat		699 057	1 421 165	1 264 630	1 140 635
Overført udekket tap	9	699 057	1 421 165	0	0
Sum disponering		699 057	1 421 165	0	0

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	9 112 961	9 112 961
Sum varige driftsmidler		9 112 961	9 112 961
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		9 112 961	9 112 961
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		52 670	46 205
Andre fordringer		2 800	0
Sum fordringer		55 470	46 205
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 415 154	3 283 837
Sum omløpsmidler		3 470 624	3 330 042
SUM EIENDELER		12 583 586	12 443 004

Balanse 31.12.2024

Løken Felles Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital		-11 162 418	-11 861 474
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,11	23 564 317	24 138 011
Sum langsiktig gjeld		23 564 317	24 138 011
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 016	111 151
Annen kortsiktig gjeld	12	180 670	55 316
Sum kortsiktig gjeld		181 686	166 467
Sum gjeld		23 746 003	24 304 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 583 586	12 443 004

Løken Felles Sameie

Kjell Tore Nannestad
Styrets leder

Jon Aleksander Elton Onshus
Styremedlem

Sonja Gansmoe
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Parkeringsplasser	3 590 640	3 407 280	3 590 640	3 700 635
Sum felleskostnader	3 748 118	3 641 689	3 866 640	3 983 635

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	33 600	2 100	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	165 531	159 740	160 000	166 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulenttjenester	40 647	32 958	41 000	43 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	258 499	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	34 524	382	45 000	50 000
Vedlikehold garasjer	456 705	11 935	140 000	130 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	543 999	302 340	215 000	204 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feieing	387 518	216 962	275 000	407 000
Gressklipping	177 734	59 246	0	187 000
Sum driftskostnader	565 251	276 208	275 000	594 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	165 360	13 780	165 360	173 000
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	7 653	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	12 307	10 398	25 000	25 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	35 430	18 869	20 000	10 000
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	230 844	68 721	244 860	236 000

Note 8 Anleggsmidler

	Garasjer 1	Garasjer 2	Garasjer 2
Anskaffelseskost pr.01.01	155 687	202 584	8 754 690
Anskaffelseskost pr.31.12	155 687	202 584	8 754 690
 Bokført verdi pr.31.12	 155 687	 202 584	 8 754 690
 Anskaffelsesår	 2014	 2015	 2016

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-11 861 474	-13 282 639
Tilført til/fra EK fra årets resultat	699 057	1 421 165
Sum opptjent egenkapital 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Udekket tap 31.12	-11 162 418	-11 861 474
Sum egenkapital 31.12	-11 162 418	-11 861 474

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeldsbrevlån**HANDELSBANKEN****9049.71.74278 – Garasjehus**

Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	4 638 090	
Nedbetalt tidligere	213 440	
Nedbetalt i år	91 452	
Lånesaldo 31.12		4 333 198
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		

HANDELSBANKEN**9049.71.74251 – Rekkegarasjer**

Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	7 377 979	
Nedbetalt tidligere	469 911	
Nedbetalt i år	217 582	
Lånesaldo 31.12		6 690 486
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2042		

HANDELSBANKEN**9049.71.74243 - Parkeringsplass**

Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	13 423 008	
Nedbetalt tidligere	616 715	
Nedbetalt i år	264 660	
Lånesaldo 31.12		12 540 633
Beregnet innfrielsesdato: 28.02.2047		

Sum langsiktig gjeld		23 564 317
-----------------------------	--	-------------------

Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	23 564 317	24 138 011
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	9 112 961	9 112 961
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	26 000 000	26 000 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til Løken I	35 713	10 117
Gjeld til Løken II	50 891	14 416
Gjeld til Løken III	31 918	9 042
Andre påløpte kostnader	62 148	21 741
Sum annen kortsiktig gjeld	180 670	55 316

Andre påløpte kostnader gjelder Aneo 4. kvartal og strøm/nettleie for desember.

Note 13 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	3 163 575	2 382 921
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	699 057	1 421 165
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-573 694	-640 511
B. Årets endring i arbeidskapital	125 363	780 654
C. Arbeidskapital 31.12	3 288 938	3 163 575
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 470 624	3 330 042
- Kortsiktig gjeld	181 686	166 467
= Arbeidskapital 31.12	3 288 938	3 163 575

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Felles

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum driftsinntekter		157 478	234 409	276 000	283 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	165 531	159 740	160 000	166 000
Konsulenttjenester	3	40 647	32 958	41 000	43 000
Rep og vedlikehold	4	329	382	35 000	40 000
Forsikringer		5 311	5 020	5 500	6 000
Andre driftskostnader	5	20 038	35 966	34 500	28 000
Sum driftskostnader		231 856	234 066	276 000	283 000
Driftsresultat før finansposter		-74 378	343	0	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		74 378	27	0	0
Finanskostnad		0	371	0	0
Sum finansposter		74 378	-343	0	0
Årsresultat		0	0	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000
Sum felleskostnader	157 478	234 409	276 000	283 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	145 000	140 000	140 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 531	19 740	20 000	21 000
Sum lønnskostnader	165 531	159 740	160 000	166 000

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	31 147	28 520	31 000	33 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	5 000	0	0	0
Sum konsulentttjenester	40 647	32 958	41 000	43 000

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	329	382	35 000	40 000
Sum vedlikeholdskostnader	329	382	35 000	40 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	13 780	0	0
Søppeltømming/container	16 547	14 690	20 000	13 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	5 000	5 000
Datautstyr og programvare	0	1 673	2 000	2 000
Nøkler, låser og skilt	0	2 614	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita	0	139	0	0
Lisenser/software	2 291	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	1 255	1 500	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	615	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 000	1 000
Sum andre driftskostnader	20 038	35 966	34 500	28 000

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Garasjehus

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Annen driftsinntekt	2	33 600	2 100	0	0
Sum driftsinntekter		1 412 400	1 337 940	1 352 400	1 352 775
Kostnader					
Rep og vedlikehold	3	506 144	39 577	170 000	144 000
Forsikringer		24 491	20 781	23 500	27 000
Energi og fyring	4	101 980	74 101	85 000	110 000
Driftskostnader	5	144 934	81 158	85 000	153 000
Andre driftskostnader	6	97 746	32 755	97 300	90 000
Sum driftskostnader		875 296	248 371	460 800	524 000
Driftsresultat før finansposter		537 104	1 089 569	891 600	828 775
Finansielle poster					
Finanskostnad		261 939	217 859	274 000	257 000
Sum finansposter		-261 939	-217 859	-274 000	-257 000
Årsresultat		275 165	871 710	617 600	571 775
Overført udekket tap		275 165	871 710	0	0
Sum disponering		275 165	871 710	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775
Sum felleskostnader	1 378 800	1 335 840	1 352 400	1 352 775

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Portåpner	33 600	2 100	0	0
Sum andre driftsinntekter	33 600	2 100	0	0

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	30 000	0
Vedlikehold elektro	30 156	5 105	0	0
Vedlikehold garasjer	453 374	9 447	140 000	120 000
Vedlikehold brannsikring	22 614	25 025	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	506 144	39 577	170 000	144 000

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	101 980	74 101	85 000	110 000
Sum energi og fyring	101 980	74 101	85 000	110 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/stroeing/feiing	87 931	62 156	85 000	93 000
Gressklipping	57 003	19 002	0	60 000
Sum driftskostnader	144 934	81 158	85 000	153 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	52 300	0	52 300	55 000
Datautstyr og programvare	0	5 980	0	0
Nøkler, låser og skilt	12 307	7 784	25 000	25 000
Lisenser/software	33 139	18 869	20 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	123	0	0
Sum andre driftskostnader	97 746	32 755	97 300	90 000

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Rekkegarasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum driftsinntekter		794 880	743 040	794 880	838 080
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	37 526	2 488	10 000	20 000
Forsikringer		15 632	13 968	15 000	17 000
Energi og fyring	3	24 511	65 932	35 000	30 000
Driftskostnader	4	121 169	55 739	70 000	128 000
Andre driftskostnader	5	18 460	0	18 460	19 000
Sum driftskostnader		217 297	138 126	148 460	214 000
Driftsresultat før finansposter		577 583	604 914	646 420	624 080
Finansielle poster					
Finanskostnad		406 689	341 696	425 000	395 000
Sum finansposter		-406 689	-341 696	-425 000	-395 000
Årsresultat		170 894	263 218	221 420	229 080
Overført udekket tap		170 894	263 218	0	0
Sum disponering		170 894	263 218	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	794 880	743 040	794 880	838 080
Sum felleskostnader	794 880	743 040	794 880	838 080

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utvendig anlegg	34 195	0	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	3 331	2 488	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	37 526	2 488	10 000	20 000

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	24 511	65 932	35 000	30 000
Sum energi og fyring	24 511	65 932	35 000	30 000

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/stroing/feiing	79 663	41 903	70 000	84 000
Gressklipping	41 507	13 836	0	44 000
Sum driftskostnader	121 169	55 739	70 000	128 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	18 460	0	18 460	19 000
Sum andre driftskostnader	18 460	0	18 460	19 000

Resultatregnskap 2024

Løken Felles Sameie

Alle beløp i NOK

Parkeringsplass

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum driftsinntekter		1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Kostnader					
Rep og vedlikehold	2	0	259 894	0	0
Forsikringer		771	1 082	1 150	1 000
Energi og fyring	3	12 166	12 171	10 000	13 000
Driftskostnader	4	299 148	139 312	120 000	313 000
Andre driftskostnader	5	94 600	0	94 600	99 000
Sum driftskostnader		406 685	412 459	225 750	426 000
Driftsresultat før finansposter		1 010 275	915 941	1 217 610	1 083 780
Finansielle poster					
Finanskostnad		757 278	629 704	792 000	744 000
Sum finansposter		-757 278	-629 704	-792 000	-744 000
Årsresultat		252 997	286 237	425 610	339 780
Overført udekket tap		252 997	286 237	0	0
Sum disponering		252 997	286 237	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplasser	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780
Sum felleskostnader	1 416 960	1 328 400	1 443 360	1 509 780

Note 2 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	6 500	0	0
Vedlikehold elektro	0	253 394	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	0	259 894	0	0

Note 3 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	12 166	12 171	10 000	13 000
Sum energi og fyring	12 166	12 171	10 000	13 000

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/stroing/feiing	219 924	112 904	120 000	230 000
Gressklipping	79 224	26 408	0	83 000
Sum driftskostnader	299 148	139 312	120 000	313 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	94 600	0	94 600	99 000
Sum andre driftskostnader	94 600	0	94 600	99 000

43 2024 Årsregnskap Total.pdf

Navn
Onshus, Jon A Elton

Dato
2025-03-19

Identifikasjon

 Onshus, Jon A Elton

Navn
Nannestad, Kjell Tore

Dato
2025-03-18

Identifikasjon

 Nannestad, Kjell Tore

Navn
Gansmoe, Sonja

Dato
2025-03-14

Identifikasjon

 Gansmoe, Sonja



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

Til årsmøtet i Løken Felles Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Felles Sameie som viser et overskudd på NOK 699 057. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobe
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

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>.

Lillestrøm, 20. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
20.03.2025

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

20.03.2025 22:28:01

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlig og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggsplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak

Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold

Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester

Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp

Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret

Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en periode av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører

Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet

Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt

På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett

Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling

Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angående de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket være angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III

Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.

Løken Felles

Ordensregler for parkeringsareal

1. Skilting

Styret i Løken felles besørger tilstrekkelig skilting med oversikt over parkeringsarealer, gjesteplasser o.l. All parkering skal være markert på skiltene. Parkering utenfor disse områdene blir bøtelagt.

Løken Felles kan engasjere et selskap for oppfølging av parkeringsforskriftene og bøtelegging. Parkeringsbestemmelsene på Løken håndheves for øvrig etter privatrettslige regler.

Merk at borettslagene har noe forskjellige bomsystemer eller ikke bom(dette er merket spesielt).

2. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er for besøkende og kan disponeres i max 3 dager, uansett hvilke gjesteparkeringsfelt som blir benyttet.

Hvis man har behov for parkering over en lengre periode, må andelseier søke styret i eget borettslag om dispensasjon.

Brukere med bostedsadresse på Løken skal ikke disponere gjesteparkeringsplassene, og vil ved overtredelse bli bøtelagt. Ved gjentakelser vil bilen bli fjernet på eiers bekostning.

3. Handicap-plasser

Løken I og II har egne HC-plasser

Kun de som har gyldig HC-kort utstedt av kommunen, kan få innvilget plass.

4. Beboernes ansvar

Alle beboere har plikt til å sette seg inn i parkeringsreglene og informere sine besøkende om parkeringsbestemmelsene.

5. Behov for dispensasjon ved flytting o.l.

Ta kontakt med eget styre for å få egne parkeringskort ved behov for dispensasjon fra ordensreglene eller vedtektene.

6. Bilvrak o.l.

Dersom beboer hensetter kjøretøy som ikke er registrert med skilter eller er bilvrak, vil beboer bli bedt om å fjerne kjøretøyet/vraket innen 30 dager, forutsatt skriftlig varsel. Borttauing gjøres på beboers regning.

7. Flytting av biler og kjøretøy ved snørydding og, feiing og annet vedlikehold av aktuelle parkeringsanlegg

Snørydding, feiing og annet arbeid som forutsetter at kjøretøy må fjernes fra parkeringsplassen varsles med en rimelig frist til å flytte kjøretøyet. Eier plikter å flytte kjøretøyet til angitt parkeringsområde. Dersom kjøretøyet ikke fjernes innen fristen blir

eieren bøtelagt og kjøretøyet tauet bort for eiers regning og risiko.
Dersom eier er utilgjengelig over en lengre periode, så plikter eier å sørge for at noen kan flytte kjøretøyet for ham/henne.

8. Bruk av parkeringsplass

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy på plassen.
Søppel eller løse gjenstander som bildekk etc. kan ikke etterlates på plassen. Gjenstander fjernes uten varsel.

Kjøretøy som er større enn oppmerket parkeringsplass, kan ikke parkeres på plassen. Slik parkering er til hinder for brukere av andre plasser. Kjøretøy som er større enn oppmerket plass, kan taues bort for eiers regning og risiko.

9. Store plasser

Det er avsatt noen plasser til større kjøretøy. Disse plassene fordeles ved søknad til styret i eget borettslag. Prioritering skjer etter søknadsdato.

10. Strøm

Det er montert undermålere for strøm til hver garasje, og disse blir kontrollert med jevne mellomrom. Alle som har et forbruk over gjennomsnittet vil bli belastet for dette.

11. Motorvarmeledninger.

Det er ikke tillatt å etterlate ledning til motorvarmer i kontakt når den ikke er i bruk. Løse ledninger som ikke står i kjøretøy blir fjernet uten varsel. Ved lengre tids strømbruk, dvs. mer enn 24 timer uten at kjøretøyet benyttes kan styret koble fra strømkilden.

12. El-bil/hybrid-bil

Hver enkelt beboer som ønsker el-bil ladeanlegg tar kontakt med Aneo Mobility for å bestille dette. Pris for tjenesten fås fra leverandøren. Det er kun tillatt å lade kjøretøyet tilkoblet Aneos ladeanlegg.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 17.06.2025 for 022 Borettslaget Løken I.

Møtested: Grendehuset, Snøkløkkeveien 2, 1475 Fintadjordet
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Låneopptak for vedlikehold

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Hege Sand fra BORI BBL velges til møteleder. xx signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Låneopptak for vedlikehold

Rørene i borettslaget er over 50 år gamle og har medført en rekke problemer, inkludert lekkasjer og fuktskader. Etter vurderinger med flere fagmiljøer har styret konkludert med at full rørfornyning ved strømpjekjøring er den eneste hensiktsmessige løsningen. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med TT-Teknikk AS, og krever refinansiering og utvidelse av borettslagets lån med inntil 20 millioner kroner.

Det vil på møte bli informert om:

- Prosjektets tekniske og økonomiske helhet
- Fremdriftsplan og når oppstart forventes
- Når det jobbes i en oppgang, vil vann og avløp være utilgjengelig i ca. 3 uker, Det vil settes opp brakker med dusj og toalett for beboernes bruk..
- Lånevilkår og økonomiske rammer
- Forventet økning i felleskostnader

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån kr 20.000.000 til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn en løpetid på mellom 20-30 år.

NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levér den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leil.nr.:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og det er kun anledning til å være fullmektig for én andel. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir
(navn)

fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

.....

den

Leilighetsnummer:

.....
(underskrift)

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 25.07.25

Vår ref.: 22 / 125

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	125	Bolignr	H0302
Boligselskap	022 Borettslaget Løken I	Etasje	3.etg
Adresse	SNØKLOKKEVEIEN 16, 1475 FINSTADJORDET	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Kent Dennis Gunnestad, Carina Hansen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må
være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 25.07.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12
Felleskostnader	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Stipulerte avdrag	358	358	358	358	358	358
Stipulerte renter	872	872	872	872	872	872
Trappevask	155	155	155	155	155	155
Uteplass	335	335	335	335	335	335
Uteplass ekstra	535	535	535	535	535	535
Total	7 055	7 055	7 055	7 055	7 055	7 055

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,60%				
Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	28 719 052	186 723	10.08.22 -
Siste renteendring - 5,35%, fra 24.07.25				30.07.47

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,60%			
Annuitetslån, Info pr 30.06.25	12	28 719 052	10.08.22 -
Siste renteendring - 5,35%, fra 24.07.25			30.07.47

Selskap og eiendom

Selskap	022 Borettslaget Løken I (orgnr. 950171790)
Antall enheter	160
Styrets e-post	styret.loken1@gmail.no
Styreleder	Jon Onshus (91918163)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2860293-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	100/239
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 235 022,00	Andre inntekter	kr 250,00
Formue	kr 24 856,00	Utgifter	kr 13 536,00

Merknader

Borettslaget består av 160 boenheter.

Borettslaget har en egen mailadresse: styret@loken1.no Felleskostnadene vil øke fra høsten 2025 på grunn av rørfornyng og nytt lån på 20M

Disposisjonsrett for bruk av garasje følger boligen ved salg.

Borettslaget har eierandel i Løken Felles Sameie og har ansvar for sin andel av sameiets gjeld. Samlet gjeld fremkommer kun på tredjepartsopplysninger (ligningsopplysninger) som er 1 gang i året.

VEDTEKTER

FOR

LØKEN FELLES

(org. nr. 990 248 125)

Sist endret 27. februar 2018 på ekstraordinært årsmøte.

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Løken Felles.

Sameiet er et tingsrettslig sameie opprettet i forbindelse med utbygging av de tre borettslagene Løken I, Løken II og Løken III, på gnr. 100 bnr. 239, 240 og 242.

Formålet med etableringen av sameiet er å forvalte og administrere drift og vedlikehold av parkeringsareal og vaktmestertjenester.

De tre borettslagene forvalter eierskapet i fellesskap og etter en nærmere eierbrøk beskrevet i punkt 1-3.

1-2 Eiendommer

Sameiet er hjemmelshaver til og forvalter av eiendommene med følgende gårds- og bruksnummer:

100/238 Parkeringshus

100/237 Uteparkering, asfaltert område

100/303 Uteparkering, asfaltert område

100/302 Friareal ved garasjerekke

100/301 Garasjerekker

1-3 Eierbrøk

Arealene nevnt i punkt 1-2 er eid av borettslagene Løken I – III etter følgende eierbrøk:

Borettslag	Opprinnelig brøk	% vis fordeling
Løken I	160	30
Løken II	228	43
Løken III	143	27
Sum/nevner	531	100

Ved en eventuell utbygging av parkeringsareal har Løken Felles en målsetting om at fordelingen av plasser på de enkelte parkeringsareal skal gjenspeile denne eierbrøken.

2. Parkeringsplasser

2-1 Det enkelte borettslags råderett

Det enkelte borettslag disponerer et antall plasser i henhold til ovenfor nevnte brøk.

Det enkelte borettslag forvalter parkeringsplassene overfor egne beboere. Det inngås leieavtale mellom bruker og borettslaget. Det benyttes standardiserte kontrakter utarbeidet av Løken Felles. Styret i det enkelte borettslag plikter til enhver tid å holde oversiktlige og oppdaterte lister over hvem som er leietakere til borettslagets plasser i sameiet.

Kun hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Leide plasser utover dette går tilbake til borettslaget ved salg eller annen overdragelse av leiligheten, og kan leies ut på nytt til øvrige beboere i borettslaget.

I tillegg hovedplassene disponerer styret i det enkelte borettslag noen tilleggplasser til utleie blant beboerne som plass nr. 2. Leieplassene fordeles mellom borettslagene etter eierbrøken i punkt 1-3.

Styret i det enkelte borettslag fordeler leieplassene med prioritet etter søknadsdato. Styret fører en venteliste. Plassene kan ikke leies ut til leietakere som ikke bor i Løken I – III.

Et borettslag med ledige plasser kan leie ut sine plasser til de andre to borettslagene. Leieprisen skal være selvkost.-

2-2 Den enkelte beboers råderett over parkeringsplassen

Alle leiligheter har en parkeringsplass som er fast knyttet til leiligheten. Plassen er enten i parkeringshus, på uteplass med eller uten motorvarmer eller i rekkegarasje. Denne plassen kalles «hovedplass».

Unntatt er kommunale leiligheter som har fått tildelt et begrenset antall plasser. Disse plassene disponeres via boligkontoret i kommunen.

Den enkelte beboer kan ikke selge hovedplassen separat. Hovedplassen følger med leiligheten ved salg. Andelseiere som kun har en hovedplass, og ikke disponerer bil, kan leie ut sin plass med samtykke fra styret i det enkelte borettslag. Plassen kan bare leies ut til beboere i Løken I-III.

Beboere som har behov for parkeringsplass i tillegg til hovedplassen kan søke styret i sitt borettslag om leie av plass nr. 2. Den enkelte beboer kan ikke selge eller leie ut sin rett til parkering på plass nr. 2. Dersom man ikke lenger har behov for plass nr. 2, skal leiekontrakten sies opp, og plassen tilbakeføres til styret i det enkelte borettslag, som besørger ny utleie.

2-3 Den enkelte beboers rett til å bytte plass:

To beboere kan bytte hovedplass. Et bytte søkes til styret i det respektive borettslag som må godkjenne dette. Et bytte må være frivillig for begge parter. Et bytte av hovedplass kan kun skje internt mellom plasser et borettslag allerede disponerer. Styret i borettslaget skal oppdatere liste over hovedplasser etter et slikt bytte.

2-4 Innskudd

Tidligere ble det betalt inn innskudd på parkeringsplassene. Det enkelte borettslag kan innløse det opprinnelige innskuddet mot fremvisning av kvittering/kontrakt. I dag betales ikke innskudd ved eiendomsovergang eller inngåelse av nye kontrakter. Andelseierne leier hovedplass enten de har betalt engangsvederlag/innskudd eller ikke.

Innskuddet innløses etter følgende satser:

- Kr. 2500,- for uteplass uten motorvarmer
- Kr. 3600,- for uteplass med motorvarmer og garasjetak
- Kr. 5000,- for plass i garasjehus
- Kr. 7500,- for rekkegarasje.

De som opprinnelig har betalt «innskudd» for to plasser, kan disponere begge plasser til leiligheten selges. Ved salg innløses begge plasser, som beskrevet over. Hovedplassen følger andelen, mens plass nr. 2 tilbakeføres til borettslaget for ny utleie.

3. Kostnadsdekning og heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte borettslag i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte leietaker til parkeringsplass skal betale en leie som dekker sameiets kostnader ved forvaltning, drift og vedlikehold av parkeringsanlegg og andre fellesanlegg, samt til oppbygning av et vedlikeholdsfond. Leien fastsettes årlig av Løken Felles Sameie, og alle kostnader skal utjevnes på brukerne av det enkelte parkeringsareal etter type plass.

Borettslaget faktureres et samlebeløp av Løken Felles Sameie tilsvarende borettslagets eierbrøk i sameiet. Dette vil si det antall og den type plasser borettslaget disponerer (også ledige plasser), fakturert etter de til enhver tid gjeldende satser bestemt i Løken Felles Sameie. Fakturering skjer månedlig.

Det er det enkelte borettslags ansvar å foreta innkreving av leien for «sine» parkeringsplasser av beboerne. Dette gjøres via innbetaling av felleskostnader i det enkelte borettslag.-

Kostnader til gjesteparkeringsplasser dekkes av det enkelte borettslag etter fordelingsbrøken beskrevet i punkt 1-3.

Det er opprettet et øremerket vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i henhold til vedtak på årsmøtet i 2015. Styret i sameiet har fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondet til større vedlikeholdsprosjekter. Disponeringen av avdelingsresultat for avdeling 1(garasje/parkering) vedtas på årsmøtet.

4. Låneopptak

Tidligere prosjekter i sameiet har blitt finansiert gjennom låneopptak i de enkelte borettslags navn, og med pant i borettslagenes eiendommer. Lånene løper til de er nedbetalt, men sameiet refunderer borettslagene deres utgifter til lånene, både for renter og avdrag. Det enkelte borettslag skal derfor ikke lide noe tap som følge av ordningen.

Nye låneopptak til vedlikehold av, eller nye prosjekter på, sameiets anlegg og eiendommer skal opptas av sameiet som sådan, med pant i sameiets eiendommer. Kostnadene til eventuelle fremtidige lån dekkes gjennom parkeringsleien, slik beskrevet i punkt 3.

5. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av parkeringsområder og anlegg.

6. Drift og vedlikehold

Styret i Løken Felles er ansvarlig for forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendommer og anlegg.

Enkelt arbeid kan utføres på dugnad, som for eks. beising, maling, snørydding på tak, rydding av søppel osv. Alle beboere oppfordres til å delta for å holde kostnadene nede.

Den enkelte bruker skal behandle sameiets eiendom og anlegg slik at det ikke oppstår unødvendig skade eller slitasje. Den enkelte bruker skal melde fra til sameiet dersom skade eller slitasje observeres.

7. Vaktmestertjenester

Med vaktmestertjenester menes oppgaver som utføres i henhold til vaktmesters arbeidsinstruks, samt innleide fellestjenester i henhold til inngåtte kontrakter.

Vaktmestertjenestene fordeles mellom Løken I-III og Løken felles. Antall timer fordeles i henhold til eierbrøk. Lønn og utgifter til fellestjenester fordeles i henhold til eierbrøk og utbetales av Løken felles.

8. Felles innkjøp

Når det vurderes hensiktsmessig og alle styrene samtykker, kan det gjøres felles innkjøp på vegne av alle tre lag, som ikke har sammenheng med driften av parkeringsanleggene. Dette kan gjelde tjenester som for eksempel kabel-tv, bredbånd, telefoni osv.

Kostnaden kan da fordeles via Løken Felles etter en forholdsmessig brøk mellom borettslagene. Løken Felles skal som sådan ikke påføres kostnader ved et slikt felles innkjøp. Alle kostnader skal fordeles på borettslagene.

9. Styret

9-1 Sammensetning av styret og valg til styret

Styret i Løken Felles skal bestå av en representant fra styret i hvert av borettslagene Løken I-III, til sammen 3 personer. Disse velges av styrene i de respektive borettslag. Det velges i tillegg personlige varamedlemmer. Det anbefales at styreleder i de respektive borettslag velges som styremedlem i Løken Felles, men det er ikke noe krav.

Styre- og varamedlemmene velges for en perioden av 1 år.

Styret i Løken Felles velger selv sin leder som rullerer årlig mellom borettslagene.

9-2 Styrets arbeid

Både styremedlemmer og varamedlemmer har møterett på styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styrets tre medlemmer er tilstede.

Styret i Løken felles står bare ansvarlig overfor borettslagene Løken I, II og III.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er ansvarlig for at det utarbeides budsjettforslag for virksomheten til Løken Felles.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Det skal føres protokoll fra styrets møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Utskrift av protokoll sendes borettslagenes styrer og forretningsfører.

9-3 Representasjon

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Forretningsfører

Styret kan engasjere forretningsfører.

Forretningsfører utarbeider eget regnskap for Løken Felles. Revisjon skjer ved forretningsførers faste revisor.

11 Årsmøte

11-1 Myndighet

Årsmøte er sameiets øverste myndighet.

11-2 Møterett og fullmakt

På årsmøte møter alle fem styremedlemmer i hvert av styrene i Løken I, II og III, til sammen maksimalt 15 stykker.

Et styremedlem i borettslagene Løken I, II eller III kan møte ved et varamedlem til styret.

11-3 Stemmerett

Alle styremedlemmer i borettslagene i Løken I, II og III har talerett, forslagsrett og stemmerett med én stemme hver, på årsmøtet i Løken Felles.

11-5 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når ett borettslag kreve det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-6 Innkalling

Årsmøtet innkalles av styret med minimum 8 og høyst 30 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøtet kan kalles inn med kortere varsel, men likevel ikke mindre enn 3 dager.

Innkallingen skal være skriftlig, og bestemt angi de saker som skal behandles. Krever vedtaket 2/3 flertall på årsmøtet skal hovedinnholdet i vedtaket vær angitt i innkallingen.

11-7 Saker til behandling på årsmøtet

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal følgende saker behandles på det ordinære årsmøtet:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskapet for foregående regnskapsår
- Evt. styrehonorar
- Valg

11-8 Vedtak og flertallskrav og på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 11-7 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Et flertall kan gjøre vedtak om styring og utnyttelse i samsvar med det sameietingen er beregnet brukt til eller egnet til bruk som. Et vedtak må ikke stride mot loven eller gå ut på urimelige kostnader eller på gjøre sameietingen om til noe annet, se lov om sameie 18.06.1965 nr. 6 § 4.

Vedtektene kan bare endres av årsmøtet med 2/3 flertall.

Det kreves enighet på årsmøtet for vedtak om:

1. Kjøp og salg av fast eiendom, og andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning. Dette gjelder ikke mindre saker av bagatellmessig betydning, som for eks. en mindre og enkel tilpasning av eiendommenes grenser.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

11-9 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

12 Forholdet mellom Løken Felles og borettslagene Løken I, II og III

Styremedlemmene i Løken Felles og i borettslagene er personlig valgt, og står fritt i sin avstemning på styremøte og i årsmøte.

Saker som innebærer forpliktelser for borettslagene som ville krevet vedtak med 2/3 flertall på generalforsamlingen etter borettslagslovens § 8-9, skal behandles på borettslagenes generalforsamling, før avstemning i saken i Løken Felles. Dette gjelder både styrevedtak og vedtak på årsmøte. Hensikten er å gi styremedlemmene mulighet til å få beboernes syn på vedtaket før avstemning. Styremedlemmene står allikevel fritt i sin avstemning, og skal stemme basert på de opplysninger som fremkommer i saksfremstilling, og behandlingen av saken i styret eller på årsmøtet.

Styret i Løken Felles må sørge for at borettslagene får tilstrekkelig tid til å avholde generalforsamling fra innkallingen er sendt ut til årsmøtet skal avholdes.

13. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller hans eller hennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller sine nærstående eller om ansvar for seg selv eller sine nærstående i forhold til sameiet.

13-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, beboere eller andre en urimelig fordel til skade for andre sameiere eller beboere.

14. Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameier av 18.juni 1965 nr. 6.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Snøkløkkeveien 16
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre