NORDVIK

Løvenstadtorget 17

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Løvenstadtorget 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.07.2026







Nøkkelinformasjon

Lys 2-R toppleilighet i 11. etg med flott utsikt | Innglasset balkong | Parkeringsplass m/ellader | Fyring og varmtvann.

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 109 179,-**
Fellesgjeld	**309 393,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 853,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

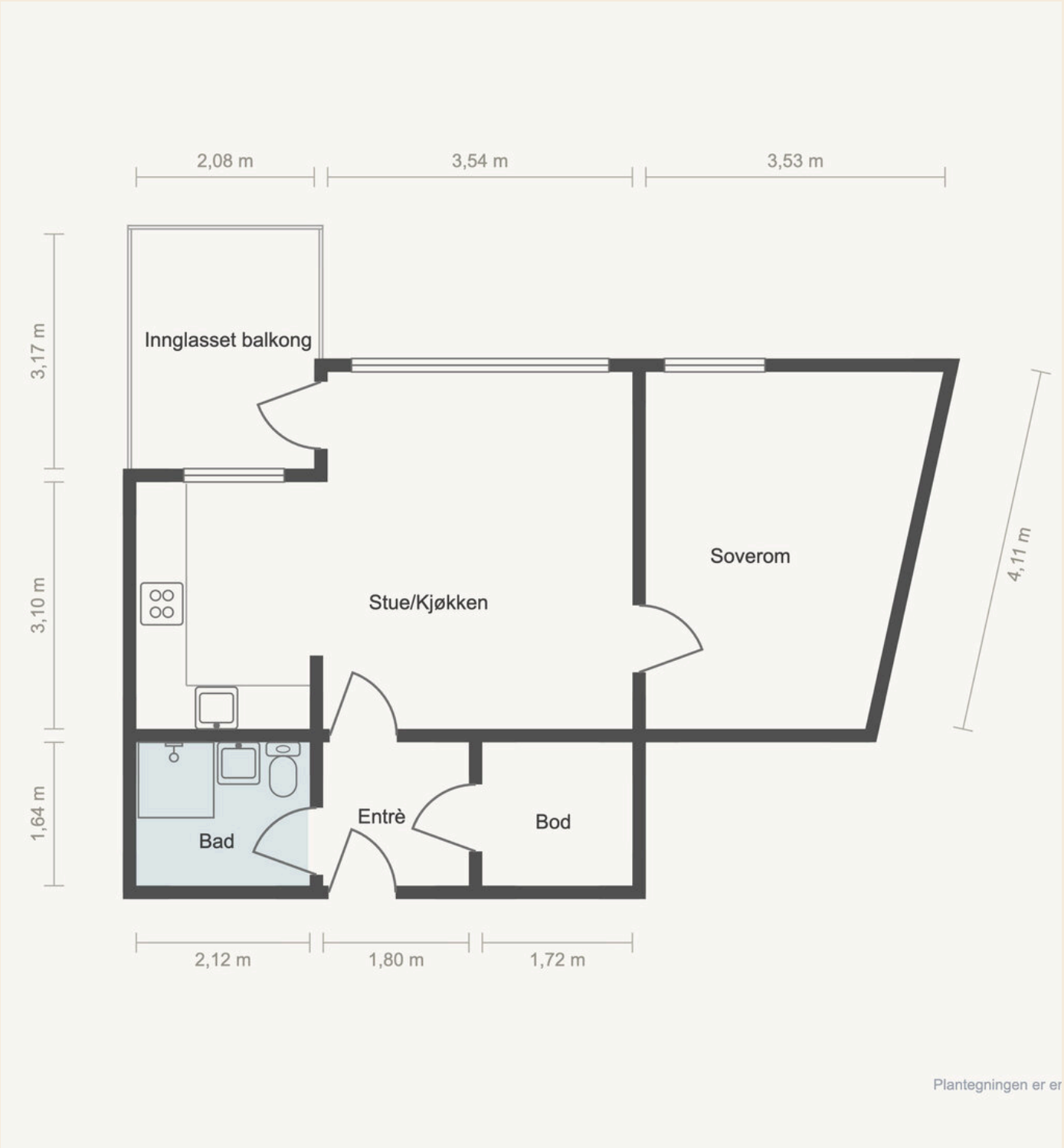
Kort fortalt

Velkommen til Løvenstadtorget 17!
En lys og innbydende 2-roms toppleilighet beliggende i byggets 11. etasje med flott utsikt over nærområdet. Leiligheten har en romslig stue med store vindusflater, åpen kjøkkenløsning, et romslig soverom med plassbygde garderober, flislagt bad og en praktisk innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7 kvm, hvor utsikten kan nytes store deler av året. Leiligheten disponerer én parkeringsplass med elbillader. Bygget har heis opp til 10.etg.

Her bor du sentralt på Løvenstad med dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder like utenfor døren. Området byr på en enkel og praktisk hverdag med kort vei til det meste, samtidig som du har gode muligheter for et aktivt friluftsli

Planløsning

11. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 56 kvm



Plantegningen er er









































Velholdt boligbygg med heis og sentral beliggenhet nær Lillestrøm og Strømmen.





Dagligvarebutikken Extra ligger rett ved boligen og gjør hverdagen enkel.

Bussholdeplass like ved boligen med gode kollektivforbindelser til blant annet Lillestrøm og Oslo.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0269/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106, bnr 205 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune
Andelsnr 350 i Løvenstad Borettslag A/l, org.nr. 953303787

Selger
Øyvind Bolstad

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)
309 393,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 099 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 109 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 118 679,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
11

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:

11. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

Innhold
11. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
Annet: Innglasset balkong.

Leiligheten disponerer ett skap i fellesrom i kjeller.

Standard
Entré
Velkommen inn i en romslig entré med flislagt gulv og lyse overflater. Det er plass til oppheng av yttertøy og skoskap, og fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom. I tilknytning til entréen ligger en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den høye beliggenheten i 11. etasje gir en flott utsikt over nærområdet. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong med god plass til sittegruppe. Her kan utsikten nytes store deler av året, samtidig som innglassingen gir ekstra skjerming mot vær og vind.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen og har en funksjonell innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er ifølge eier fra 2014 og byr på godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser, noe som gir en praktisk og velfungerende arbeidsplass for matlaging og hverdagsbruk.

Bad
Flislagt bad med gulvvarme og en praktisk planløsning. Badet er ifølge eier pusset opp i 2007 og har flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Innredningen består av servant med skap med glatte fronter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Soverommet har en stor, plassbygget garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter, samt god plass til skrivebord eller hjemmekontor ved vinduet.

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass. Plassen følger bruksretten til andelen, men eies ikke av andelseier. Det er etablert ladepunkt ved plassen, og dagens eier leier ladeboks fra Elaway. Leie av ladeboks betales direkte til Elaway og utgjør per i dag kr 320,- per måned, i tillegg til strømforbruk.

Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med P-Service. Nummererte parkeringsplasser er i utgangspunktet ikke underlagt kontroll, men parkeringsplassene ved Løvenstadtorget 17 er omfattet av parkeringskontrollen. Det er derfor viktig at gjeldende parkeringsregler følges.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Owe Fagerlund Leret

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene over 35 år har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

- Dører: Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

- Bad (overflater): Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

- Bad (sluk og tettesjikt/membran): Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

- Bad (avtrekk): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

- Vannledninger: Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Avløpsrør: Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp.

- Vannbåren varme (radiatorer): Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Branntekniske forhold: Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt. Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er av eldre dato. På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

- Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, og naturlig oppdriftsventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 959 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 853,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 4 311,-
Stipulerte avdrag: kr 1 421,-
Stipulerte renter: kr 1 121,-

Felleskostnadene inkluderer: Lineær-tv og standard internettforbindelse (Telia), felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter/eiendomsskatt, trappevask, vaktmestertjeneste, varmtvann og fjernvarme, utvendig sommer- og vintervedlikehold samt vedlikehold av bygningsmasser og fellesarealer med mer. Listen er ikke uttømmende.

Det er ikke planlagt ytterligere økning av felleskostnadene i 2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og inngår i borettslagets felleskostnader.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 655 852,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 623 406,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Felleskostnadene inkluderer lineær-TV og standard internettforbindelse levert av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 363 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
- Borettslaget er fordelt på 12 bygninger med adresser Ragnhild Jølsens veg 38-44, Løvenstadvegen 2-12 og Løvenstadtorget 6-17.
- Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere og 1 hybel for langtidsleie.
- Forretningsfører er BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.
- Borettslagets hjemmeside er www.lovenstadbrl.no.
- Det er tilgang til fellesvaskeri mot betaling.

Styrets arbeid:
I henhold til styrets årsmelding for 2025 har styret hatt et aktivt arbeidsår med løpende oppfølging av drift, vedlikehold og økonomi. Det har blant annet vært

arbeidet med godkjenning av nye andelseiere, budsjett og regulering av felleskostnader, forsikringssaker, HMS-arbeid, beboersaker og løpende vedlikehold. Styret har også fulgt opp rørfornyingsprosjektet i borettslaget, samarbeidet med Rælingen kommune og gjennomført utvikling av utleiehybler. I tillegg er prosjektet med borettslagshage ferdigstilt.

Av større gjennomførte tiltak nevnes ekstraordinært vedlikehold med oppussing av oppganger og kjellerarealer, samt gjennomført energikartlegging av borettslaget. Styret opplyser videre at det legges vekt på god beboerinformasjon gjennom blant annet borettslagets informasjonsblad og hjemmeside, samt at det arrangeres dugnader og sosiale aktiviteter. Det opplyses også at borettslaget ikke er involvert i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar. Opplysningene er hentet fra styrets årsmelding for 2025, godkjent 22.04.2026.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 28.07.2026, og utgår den 04.08.2026. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 04.08.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 309 393,-pr. 27.07.2026
Avdrag: Kr 1 421,-
Rentekostnader: Kr 1 121,-

Borettslaget har fem felleslån. Estimert samlet lånebeløp er kr 127 168 494. Nedenfor følger en oversikt over de tilhørende lånebetingelsene.

Bank: Husbanken
Rentesats: 3,13%
Type lån: Annuitetslån
Restgjeld: 19 400 010 (pr 30.06.26)
Andel saldo: 47 199
Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35
Terminer: 2

Bank: Husbanken
Rentesats: 3,13%
Type lån: Annuitetslån
Restgjeld: 44 186 515 (pr 30.06.26)
Andel saldo: 107 503
Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35
Terminer: 2

Bank: Boligbanken ASA
Rentesats: 5,20%
Type lån: Annuitetslån
Restgjeld: 31 237 833 (pr 31.07.26)
Andel saldo: 76 000
Løpetid: 10.11.22 - 31.07.50
Terminer: 12

Bank: Boligbanken ASA
Rentesats: 5,20%
Type lån: Annuitetslån
Restgjeld: 1 892 583 (pr 31.07.26)
Andel saldo: 4 604
Løpetid: 30.06.23 - 31.10.50
Terminer: 12

Bank: Boligbanken ASA
Rentesats: 5,20%
Type lån: Annuitetslån
Restgjeld: 30 451 553 (pr 31.07.26)
Andel saldo: 74 087
Løpetid: 13.03.25 - 31.12.50
Terminer: 12

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen bidrar til å beskytte borettslaget mot økonomisk tap ved manglende innbetaling av felleskostnader fra andelseiere. Endringer eller oppsigelse av ordningen følger bestemmelsene i borettslagsloven og forsikringsavtalen.

Styret opplyser per 27.07.2026: Det er ikke planlagt vedlikeholdsarbeider som krever låneopptak de nærmeste årene. Borettslaget er i sluttfasen av et pågående rørfornyingsprosjekt, og lånekostnadene er allerede innarbeidet i dagens felleskostnader. Det er heller ikke planlagt ytterligere økning av felleskostnadene i 2026.

Fellesformue
Kr 33 397,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntekter: Boligselskapets inntekter var i 2025 kr 33 664 836 mot budsjetterte inntekter på kr 32 834 492, som er 830 344 kr mer enn budsjettert. I 2026 er det budsjettert med kr 35 227 729 i driftsinntekter.

Driftskostnader: Boligselskapets driftskostnader var i 2025 kr 33 206 767 mot budsjetterte kostnader på kr 20 483 703, som er 12 723 064 kr større enn budsjettert. I 2026 er det budsjettert med kr 32 062 954 i driftskostnader.

Finanskostnader: Finanskostnader var i 2025 kr 4 622 610 mot budsjetterte kostnader på kr 4 272 498, som er 350 112 kr større enn budsjettert. I 2026 er det budsjettert med kr 5 528 500 i finanskostnader.

Årsresultatet viser et underskudd på kr 4 144 593. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 2 363 725.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det følger av husordensregler at det er tillatt å holde hund eller utekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1855910.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 113 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Rælingen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Løvenstad er et veletablert og trivelig boligområde med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til Løvenstad torg med blant annet dagligvarebutikk (Coop Extra), post, spisesteder og legesenter. Området har også gode tilbud når det gjelder skoler og barnehager. Med bil når du Strømmen, Lillestrøm og Lørenskog på få minutter, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og bymessige fasiliteter.

For den som er glad i friluftsliv, ligger Østmarka rett i nærheten med flotte turmuligheter året rundt. Her kan du blant annet gå tur til Bjønnåsen, kjent for sin flotte utsikt over området, med benker og informasjonstavle på toppen. Det er også et godt nettverk av merkede stier og løyper, blant annet fra Marikollen, som tar deg videre til flere fine turmål.

I nærområdet finnes et bredt spekter av fritids- og aktivitetstilbud, som fotballbaner, kunstgress, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, skøytebane og svømmehall. Marikollen er Rælingens sentrale idretts- og friluftsområde, med blant annet alpinbakke, hoppbakke, lysløyper, kafé/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet klatreklubb holder til.

Rælingen kommune har lagt godt til rette for tur og aktivitet, blant annet gjennom stolpejakt som gjør utflukter morsomme for både store og små. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen friluftsbad i Lillestrøm, med basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Myrdammen og Åmotdammen er også i nærheten og byr på fine bade- og fiskemuligheter i pent tilrettelagte omgivelser.

For de treningsglade finnes det flere treningssentre i både Strømmen og Lillestrøm, som SATS og Fresh Fitness. I Lørenskog ligger også SNØ - en helårs innendørs skiarena for både alpint, snowboard og langrenn. For golfinteresserte er det ca. 12 km til Losby golfbane, som i tillegg byr på hotell og restaurant på Losby Gods.

Offentlig kommunikasjon
Løvenstad senter (Linje 310) 0.1 km
Strømmen stasjon (Linje L1) 1.9 km

Skoler og barnehager
Skoler
Løvenstad skole (1-7 kl.) - 0.4 km
Rud skole (1-7 kl.) - 2 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) - 2.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10) - 0.9 km
Strømmen videregående skole - 2.9 km
Lørenskog videregående skole - 3.2 km

Barnehager
Løvenstad barnehage (0-6 år) - 0.5 km
Løvlia barnehage (0-5 år) - 0.5 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) - 0.8 km

Sport og fritid
Løkkeveien ballfelt - 3 min i gåavstand
Løvenstad skole - 5 min i gåavstand
Fresh Fitness Strømmen - 17 min i gåavstand
CrossFit Lillestrøm - 5 min med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I tillegg foreligger det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger i Løvenstadtorget datert 14.03.2005, samt ferdigattest for gjenoppbygging av 2 leiligheter og felles korridor etter brann i Løvenstadtorget 17 datert 13.08.2018.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privat vei, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (vedtatt 15.02.2023), hvor arealet er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr. 667 m.fl.» (vedtatt 11.11.1998), hvor arealet er regulert til torg, parkeringsplass og bolig/forretning. Det pågår i tillegg arbeid med områdereguleringsplanen «Løvenstad»

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Dokumentnr. 611918, tinglyst 26.05.2021
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Dokumentnr. 101108, tinglyst 22.03.1966
Bestemmelse om bebyggelse

Dokumentnr. 101110, tinglyst 22.03.1966
Bestemmelse om bebyggelse

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. juli 2026

Ansvarlig megler
Henrik Bredo Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93627522

Megler 2
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

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

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Løvenstadtorget 17

Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	**6 min** 0.4 km
Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	**23 min** 2 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	**6 min** 2.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ... 320 elever, 15 klasser	**11 min** 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**5 min** 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 3.2 km

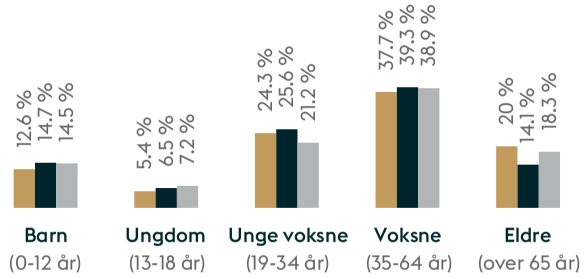
Offentlig transport

Løvenstad senter Linje 310	**2 min** 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 18.7 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	**6 min** 0.5 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	**6 min** 0.5 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvenstadtorget	724	398
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Løkkeveien ballfelt	3 min
Løvenstad skole	5 min
Fresh Fitness Strømmen	17 min
CrossFit Lillestrøm	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100



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

Tilstandsrapport

Løvenstadtorget 17
2006 Løvenstad

Referanse: 2026-1177
Matrikkel: 3224-106/205/0/0
Befaringsdato: 23.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

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

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

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

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

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

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

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

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

Spesielt for oppdraget

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

Oppsummering

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

TG 2 Vesentlige avvik 9 forhold

Vinduer
Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Vinduene over 35 år har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Dører
Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Overflater · Bad - 11.etasje
Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 11.etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Avtrekk · Bad - 11.etasje
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger
Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Vannbåren varme
Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Vurderinger

Vinduer TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1988 og 2004.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene.

Konsekvens: Når overflatebehandlingen brytes ned blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til økt fuktpåvirkning og behov for vedlikehold av treverket.

2. Vinduene over 35 år har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Dører TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 1988.

REGISTRERTE AVVIK

1. Isolerglassene er har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.

Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca.7 m² (BRA-B).
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 meter.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 11.etasje - Om rommet TG 1

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 11.etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv.

Malt på vegger. Malt i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.

Konsekvens: Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 11.etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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



Bad - 11.etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 11.etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 11.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden 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.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannrør i kobber.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannledninger TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

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

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med naturlig avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Vannbåren varme TG 2

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

REGISTRERTE AVVIK

1. Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Branntekniske forhold

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

2. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og skrusikringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Ja
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ukjent

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens

krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

Anlegget er av eldre dato.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

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

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innvendige overflater

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

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

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

Tilhørende arealer

Leiligheten disponerer ett skap i fellesrom i kjeller.

Arealer

TOTALT AREAL

56 m²	49 m²	–	7 m²	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1967)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
11.etasje	49 m²	-	7 m²	**56 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**49 m²**	**-**	**7 m²**	**56 m²**	**-**

Romfordeling

11.etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Entré, Bod, Soverom BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om utførte håndverkstjenester de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Løvenstadtorget 17, 2006 Løvenstad**
Matrikkel: **3224-106/205/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **350**
Eier adkomstdokumenter: **Øyvind Bolstad**

Hjemmelshaver: **Øyvind Bolstad**

Kunde: **Øyvind Bolstad**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.07.2026**

Rapportdato: **28.07.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

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

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øyvind Bolstad	9578-5995-4-108678	2026-07-23 14:24:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juli 2026

Oppdragsnummer
60-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Øyvind Bolstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2123831
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0269/26



Adresse	
Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264914**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150451663**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **205**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0808**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **3 533,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **3 533,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
248,46 kWh/m²	**877 817 kWh**



Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Borettslaget har gjennomført energikartlegging. Det henvises til kartleggingsrapport for anbefalte tiltak

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (40)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Løvenstadtorget 17	150451663	H0701	0	0	319
Løvenstadtorget 17	150451663	H0702	0	0	321
Løvenstadtorget 17	150451663	H0703	0	0	323
Løvenstadtorget 17	150451663	H0704	0	0	325
Løvenstadtorget 17	150451663	H0705	0	0	324
Løvenstadtorget 17	150451663	H0706	0	0	322
Løvenstadtorget 17	150451663	H0707	0	0	320
Løvenstadtorget 17	150451663	H0708	0	0	318
Løvenstadtorget 17	150451663	H0801	0	0	327
Løvenstadtorget 17	150451663	H0802	0	0	329
Løvenstadtorget 17	150451663	H0803	0	0	331
Løvenstadtorget 17	150451663	H0804	0	0	333
Løvenstadtorget 17	150451663	H0805	0	0	332
Løvenstadtorget 17	150451663	H0806	0	0	330
Løvenstadtorget 17	150451663	H0807	0	0	328
Løvenstadtorget 17	150451663	H0808	0	0	326
Løvenstadtorget 17	150451663	H0901	0	0	335
Løvenstadtorget 17	150451663	H0902	0	0	337
Løvenstadtorget 17	150451663	H0903	0	0	339

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Løvenstadtorget 17	150451663	H0904	0	0	341
Løvenstadtorget 17	150451663	H0905	0	0	340
Løvenstadtorget 17	150451663	H0906	0	0	338
Løvenstadtorget 17	150451663	H0907	0	0	336
Løvenstadtorget 17	150451663	H0908	0	0	334
Løvenstadtorget 17	150451663	H1001	0	0	343
Løvenstadtorget 17	150451663	H1002	0	0	345
Løvenstadtorget 17	150451663	H1003	0	0	347
Løvenstadtorget 17	150451663	H1004	0	0	349
Løvenstadtorget 17	150451663	H1005	0	0	348
Løvenstadtorget 17	150451663	H1006	0	0	346
Løvenstadtorget 17	150451663	H1007	0	0	344
Løvenstadtorget 17	150451663	H1008	0	0	342
Løvenstadtorget 17	150451663	H1101	0	0	351
Løvenstadtorget 17	150451663	H1102	0	0	353
Løvenstadtorget 17	150451663	H1103	0	0	355
Løvenstadtorget 17	150451663	H1104	0	0	357
Løvenstadtorget 17	150451663	H1105	0	0	479
Løvenstadtorget 17	150451663	H1106	0	0	477
Løvenstadtorget 17	150451663	H1107	0	0	352
Løvenstadtorget 17	150451663	H1108	0	0	350

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1963
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.034
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energiconsult
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Rælingen
Korreksjonsfaktor	1.28
Årsmiddeltemperatur	5.20 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	02.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 676,40 m²
Areal tak	353,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	729,60 m²
Oppvarmet BRA	3 533,00 m²
Oppvarmet luftvolum	8 832,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,08 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,65 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	4,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,64 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,40 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	100,00
		Inndata
Installert effekt		127,37
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,45	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,14 W/(m²·K)
2	Tak	0,03 W/(m²·K)
3	Gulv	0,00 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,43 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,13 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,73 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,34 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,07 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	3,02 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,09 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	133,19	16,89	150,08	0,95	158,04
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	12	37	0,9	39
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	17	0	17	1,0	17
Pumper	5	0	5	1,0	5
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**210**	**29**	**239**	**-**	**248**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	182 156	52
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	695 661	197
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	877 817	248
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	877 817	248

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	182 156	52
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	0	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	182 156	52
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	182 156	52

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	51,56	1,00	51,56
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	162,33	0,45	73,05
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	124,61 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	440 241,31 kWh

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 27.07.26
Vår ref.: 402 / 350
Meglers ref.: 60-0269/26

Boligopplysninger

Andel	350	**Bolignr**	H1108
Boligselskap	402 Løvenstad Borettslag	**Etasje**	11.etg
Adresse	Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Øyvind Bolstad	**Bygningstype**	Høyblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.07.26: 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	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12
Felleskostnader	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311
Stipulerte avdrag	1 421	1 421	1 421	1 421	1 421	1 421
Stipulerte renter	1 121	1 121	1 121	1 121	1 121	1 121
Total	6 853	6 853	6 853	6 853	6 853	6 853

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%	2	19 400 010	47 199	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
Husbanken 3,13%	2	44 186 515	107 503	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	31 237 833	76 000	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	1 892 583	4 604	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	30 451 553	74 087	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.12.50
Total		127 168 494	309 393	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 3,13%	2	19 400 010	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26			31.12.35
Husbanken - 3,13%	2	44 186 515	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26			31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	31 237 833	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	1 892 583	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26			31.10.50
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	30 451 553	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26			31.12.50

Selskap og eiendom

Selskap	402 Løvenstad Borettslag (orgnr. 953303787)
Antall enheter	364
Styrets e-post	lovenstad@borimail.no
Styreleder	Vibeke Maya Austria (97548762)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	106/205
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 290 237,00	**Andre inntekter**	kr 48,00
Formue	kr 33 397,00	**Utgifter**	kr 11 199,00

Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

Alle leiligheter har en parkeringsplass. Borettslaget har hjemmeside www.lovenstadbrl.no Merk: En stk HDTVR (dekoder med opptak) følger leiligheten ved salg. Refusjon rehab.bad kr. 7.000,-. Fellesvaskeri mot betaling. Det er tillatt å holde en hund eller utekatt med kontrakt.

Styret er gjort oppmerksom på at enkelte andeler har tettet ventilasjonsluker og lagt fliser utenpå stoppekraner til badet. Dette er i strid med forskrifter og må bringes i orden av andelseier. Ved salg av boliger bes megler være oppmerksom på dette.

Borettslag har inngått avtale om fastrente i 10 år fra 1.7.22 på lån i Husbanken.

Fast renter 3,126% for 10 år gjelder fra 01.7.22

Fast renter 3,126% for 10 år gjelder fra 01.7.22

Borettslaget har hjemmeside, www.lovenstadbrl.no. Hjemmesiden er oppdatert med løpende informasjon om daglig drift i Brl.

Det er søkt om lån ca. kr. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornying. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak. Lånet utbetales i flere transaksjoner, hvor første ankom i mars 25

Delvis utbetaling lån. Fullt lån blir på kr 31 000 000 Vi mottar 5 000 000 pr kvartal, men unntak av siste kvartal som blir 6 000 000 kr.

Innkalling til

Ordinær generalforsamling 11.05.2026

402 AL Løvenstad Borettslag

DATO

11. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Sandbekken Ungdomsskole, Blystadvegen 10 2006 Løvenstad

Innkalling til ordinær generalforsamling 11.05.2026 for Løvenstad Borettslag

Møtested: Sandbekken Ungdomsskole, auditoriet. Adr. Blystadvegen 10 2006 Løvenstad
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i Løvenstad Borettslag

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: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Blokktillitsvalgte

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget

Sak 7: Personvalg

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Eirik Gundersen fra BORI velges som møteleder. Styreleder signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 33 664 836 mot budsjetterte inntekter på kr 32 834 492, som er 830 344 kr mer enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 33 206 767 mot budsjetterte kostnader på kr 20 483 703, som er 12 723 064 kr større enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 4 622 610 mot budsjetterte kostnader på kr 4 272 498, som er 350 112 kr større enn budsjettert.

Årsresultatet viser et underskudd på kr. 4 144 593

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Sak 5: Blokktillitsvalgte

Lagt frem av Anita G. Mikkelsen

Innsenders forslag

Gjenopprette vervene

Mot ★ **Styrets innstilling**

Det har i flere år vært vanskelig å få beboere til å påta seg vervet som blokktillitsvalgt. Derfor har flere blokker heller ikke hatt dette på lenge.

Blokktillitsvalgte har blitt kompensert med honorar mot å følge opp orden i blokkene.

I siste periode opplevde styret at de flere av de aktive blokktillitsvalgte ikke ønsket å utføre oppgaven med å bistå styret i å følge opp orden og beboere som ikke følger husordensreglene. Styret mente derfor at vervene ikke lenger tjente sin hensikt.

Videre har styret opplevd økte kostnader for å rydde i hensatt søppel etter beboere. I dette ligger det at styret har måttet betale vaktmester ekstra for å få ryddet og kjørt bort hensatte ting.

I en total vurdering av kostnader både til godtgjørelse til blokktillitsvalgte samt tilleggsfakturering fra vaktmester, landet man på å avvikle ordningen med blokktillitsvalgte. Styret mente å kunne ivareta kommunikasjonen med beboerne direkte.

Styret innstiller derfor på å ikke gjenopprette vervene som blokktillitsvalgt.

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget

Lagt frem av Tariq Raoufi

Innsenders forslag

Fjerne skigarder i borettslaget

Mot ★ **Styrets innstilling**

Skigard rundt hagen ble satt opp for å skjerme borettslagshagen mot inntrengning av rådyr, samt lufting av hunder og generell ferdsel i dyrkings området. Det ble valgt skigarder fremfor gjerder av metall/netting, for å gi et mykere estetisk inntrykk. Skigard er også et relativt vedlikeholdsfritt gjerde som naturlig utvikler patina. Enkelte mindre skigarder er satt opp for å lede bort sykling over plenene, samt gi et hyggelig preg til uteområdet hvor beboerne kan sitte mer skjermet.
Borettslagshagen har behov for skjerming, og alternativet er da å bytte ut skigard med annet gjerde - noe styret anser som dyrt og lite hensiktsmessig.

Styrets innstilling er å beholde skigardene i borettslaget.

Sak 7: Personvalg

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Tommy Pedersen
Richard Greger Bjørn
Lill Edle Brit Bertelsen

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Merete Jabjør Rodem
Erik Vange
Arild Degvold
Helen Selina Engebretsen

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater.
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til Delegat

Kandidater til Varadelegat

AL Løvenstad Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Vibeke Maya Austria	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem: Tommy Pedersen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Tom Harald Lund	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem: Merethe Kesanen	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem: Richard Greger Bjørn	(valgt for 1 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

Lill Edle Brit Bertelsen:	(valgt for 1 år i 2025)
Arild Degvold:	(valgt for 1 år i 2025)
Merete Rhode:	(valgt for 1 år i 2025)
Erik Vange	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite: Marijana Neloska
Ingar Sommerud

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Vibeke Maya Austria:	som delegat
Tommy Pedersen:	som delegat
Merethe Kesanen	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787

Borettslaget består av 363 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger med adresser Ragnhild Jølsens veg 38 – 44, Løvenstadvegen 2 – 12 og Løvenstadtorget 6 – 17. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere, og 1 hybel for langtidsleie.

Eiendommen har Gnr 106, Bnr 205 og 206 i Rælingen 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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter i tillegg til arbeidsmøter, og behandlet saker så som:

- *Godkjenning av nye eiere/bruksoverlating*
- *Budsjett/økonomi*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssaker*
- *Beboersaker*
- *Samarbeidsmøter med Rælingen kommune*
- *Oppussing/utvikling av utleiehybler, søknad om bruksendring*
- *Byggemøter/oppfølging av rørfornying i borettslaget*
- *Ferdigstilt/levert prosjekt Samdyrkelag/borettslagshage i borettslaget*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold – oppussing av oppganger og kjellerarealer*
- *Gjennomført energikartlegging i borettslaget*

Annen aktivitet:

- *Infoskriv til beboere, «Løvenstadblekka» 4 ganger årlig, oppdatering og videreutvikling av hjemmesiden www.lovenstadbrl.no og andre digitale tjenester/verktøy for styrearbeidet*
- *Arrangert og deltatt på dugnad og julemarked/juletrefest*
- *Beboermøter ved behov*
- *Omsetning av boliger; det er solgt 30 antall andeler.*

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

Godkjent av styret, 22.04.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	32 879 759	30 537 244	32 202 492	34 366 731
Annen driftsinntekt	2	785 077	543 672	632 000	860 998
Sum driftsinntekter		**33 664 836**	**31 080 916**	**32 834 492**	**35 227 729**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	581 910	581 910	586 910	581 910
Avskrivninger		10 743	27 324	29 750	0
Konsulenttjenester	4	1 469 255	852 059	783 000	1 598 999
Kontingenter	5	149 167	149 167	149 550	149 550
Rep og vedlikehold	6	14 872 655	1 812 726	1 286 996	12 613 999
Forsikringer		1 286 070	1 096 696	1 372 500	1 474 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	4 750 084	4 829 290	5 550 000	5 499 999
Energi og fyring	8	4 809 533	5 292 619	5 799 999	4 700 000
Kabel-TV og telefoni	9	1 848 071	1 713 012	1 800 500	2 071 500
Driftskostnader	10	2 588 875	2 409 999	2 377 999	2 549 999
Leiekostnader		548 954	499 289	534 999	574 999
Andre driftskostnader	11	329 074	202 260	211 500	247 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		-37 624	37 624	0	0
Sum driftskostnader		**33 206 767**	**19 503 975**	**20 483 703**	**32 062 954**
Driftsresultat før finansposter		**458 069**	**11 576 941**	**12 350 789**	**3 164 775**
Finansielle poster					
Finansinntekt		19 948	20 852	0	0
Finanskostnad		4 622 610	4 392 643	4 272 498	5 528 500
Sum finansposter		**-4 602 662**	**-4 371 792**	**-4 272 498**	**-5 528 500**
Årsresultat		**-4 144 593**	**7 205 149**	**8 078 291**	**-2 363 725**
Overført udekket tap	14	-4 144 593	7 205 149	0	0
Sum disponering		**-4 144 593**	**7 205 149**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	82 287 350	82 287 350
Tomt	12, 18	766 787	766 787
Andre driftsmidler	12	819	11 562
Sum varige driftsmidler		83 054 955	83 065 698
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		**83 074 955**	**83 085 698**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 566 943	1 324 691
Kundefordringer		220 533	77 982
Sum fordringer		1 787 476	1 402 672
Bankinnskudd, kasse o.l.		13 776 427	3 864 642
Sum omløpsmidler		**15 563 902**	**5 267 315**
SUM EIENDELER		**98 638 858**	**88 353 013**

Balanse 31.12.2025

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	36 300	36 300
Udekket tap	14	-30 158 818	-26 014 224
Sum egenkapital		**-30 122 518**	**-25 977 924**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	119 806 116	106 186 077
Borettsinnskudd	17, 18	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		126 891 616	113 271 577
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 769 153	885 386
Annen kortsiktig gjeld	19	100 606	173 974
Sum kortsiktig gjeld		1 869 759	1 059 361
Sum gjeld		**128 761 375**	**114 330 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 638 858**	**88 353 013**

Al Løvenstad Borettslag

Vibeke Maya Austria
Styrets leder

Tom Harald Lund
Styremedlem

Tommy Pedersen
Styremedlem

Richard Greger Bjørn
Styremedlem

Merethe Kesanen
Styremedlem

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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.106.206 og 3224.106.205 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	21 269 768	19 615 203	21 273 173	21 262 476
Stipulerte renter	4 749 751	4 632 125	4 272 500	5 528 500
Stipulerte avdrag	6 298 037	5 727 669	6 095 000	7 007 999
Motorvarmer	97 405	97 475	97 440	97 440
Lokaler	423 218	425 172	425 175	425 172
Strøm	41 580	39 600	39 204	45 144
Sum felleskostnader	**32 879 759**	**30 537 244**	**32 202 492**	**34 366 731**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	187 370	80 315	200 000	272 000
Vaskeri	83 178	79 591	65 000	81 999
Antenneleie	107 243	104 689	102 000	107 000
El bil/ladeanlegg	407 286	279 077	265 000	399 999
Sum andre driftsinntekter	**785 077**	**543 672**	**632 000**	**860 998**

Andre inntekter: består primært av utleie 2 leiligheter som borettslaget disponerer med.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen fordel i arbeidsforhold	0	0	5 000	0
Godtgjørelse til styre- og	510 000	510 000	510 000	510 000
Arbeidsgiveravgift	71 910	71 910	71 910	71 910
Sum lønnskostnader	**581 910**	**581 910**	**586 910**	**581 910**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Styret har også fått dekket utgifter på kr. 5 682 i fbm. styrets julebord og kr. 15 451 som følge julegaver og EKOM ref. note 11.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	10 875	10 875	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar	441 664	421 435	442 000	459 000
Andre forvaltningstjenester	40 876	12 800	10 000	10 000
Juridisk bistand	0	0	11 000	10 000
HMS	36 993	31 818	36 500	38 000
Prosjektledelse	554 713	304 793	0	700 000
Vakthold	355 725	330	272 000	369 999
Annen fremmed tjeneste	28 410	70 008	0	0
Sum konsulenttjenester	**1 469 255**	**852 059**	**783 000**	**1 598 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	22 117	22 117	22 500	22 500
Kontingent BORI	127 050	127 050	127 050	127 050
Sum kontingenter	**149 167**	**149 167**	**149 550**	**149 550**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	10 517	0	0	0
Vedlikehold bygg	495 084	75 143	200 000	500 000
Vedlikehold VVS	685 492	202 137	99 999	100 000
Vedlikehold elektro	674 938	605 061	295 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	180 033	129 415	120 000	120 000
Vedlikehold heis	107 990	400 320	250 000	250 000
Vedlikehold garasjer	5 000	21 343	9 999	5 000
Vedlikehold vaskeri	15 700	23 195	25 000	30 000
Vedlikehold ventilasjon	83 731	159 582	110 000	150 000
Vedlikehold brannsikring	16 415	77 645	24 999	24 999
Dugnadskostnader	2 660	3 700	4 000	4 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	78 187	99 184	99 999	100 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	16 000	48 000	30 000
Større vedlikehold/påkostninger	12 504 909	0	0	11 000 000
Sum vedlikeholdskostnader	**14 872 655**	**1 812 726**	**1 286 996**	**12 613 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	4 750 084	4 829 290	5 550 000	5 499 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**4 750 084**	**4 829 290**	**5 550 000**	**5 499 999**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	717 909	731 826	780 000	700 000
Fjernvarme	4 091 624	4 560 794	5 019 999	4 000 000
Sum energi og fyring	**4 809 533**	**5 292 619**	**5 799 999**	**4 700 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 848 071	1 713 012	1 799 000	2 070 000
Telefon	0	0	1 500	1 500
Sum kabel-TV og telefoni	**1 848 071**	**1 713 012**	**1 800 500**	**2 071 500**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	1 765 533	1 590 593	1 520 000	1 700 000
Renholdstjenester	476 083	437 143	458 000	480 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	347 260	382 264	399 999	369 999
Sum driftskostnader	**2 588 875**	**2 409 999**	**2 377 999**	**2 549 999**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader grendehus	295	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	25 771	24 622	27 000	28 000
Søppeltømming/container	48 562	35 273	42 000	60 000
Lyspærer, sikringer etc	387	1 200	5 000	8 000
Renholdsartikler	0	256	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	0	19 058	20 000	20 000
Inventar	26 786	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	135 942	55 461	50 000	50 000
Kontorrekvisita	7 355	5 855	1 000	1 000
Lisenser/software	7 597	7 185	9 000	9 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	304	1 000	0
Kostnader tillitsvalgte	5 682	5 822	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	20 961	18 619	20 000	22 000
Velferdskostnader	13 472	5 509	5 000	15 000
Porto	7 728	490	500	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	15 451	10 481	10 000	15 000
Øredifferanser	-17	13	0	0
Bank og kortgebyrer	13 102	12 111	15 000	12 000
Sum andre driftskostnader	**329 074**	**202 260**	**211 500**	**247 000**

Note 12 Anleggsmidler

	Vaskemaskin W565H BL/GR	Sentrifuge C 240 - 2015	Tørketrommel	Varmerulle
Anskaffelseskost pr.01.01	47 424	33 581	49 332	16 499
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 424	33 581	49 332	16 499
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	47 424	33 581	49 332	16 499
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vaskemaskin C8EC, C6EC	Vaskemaskin W465H	Spisebord AGERSKOV
Anskaffelseskost pr.01.01	43 357	62 419	75 464	26 134
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 357	62 419	75 464	26 134
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	435
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 357	62 419	75 464	26 134
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0

	Vaskemaskin 2013	Kopi Maskin - MP C3004	Vaskemaskin W-565 2019-10	Sentrifuge C 240
Anskaffelseskost pr.01.01	41 631	25 000	48 044	31 369
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 631	25 000	48 044	31 369
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	416	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 631	25 000	48 044	31 369
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2020	2019	2011

	Vaskemaskin W465H	Bet. automat for vaskeri	Tumble dryer TD 6-10 10 KG	Trøketrommel T4190
Anskaffelseskost pr.01.01	68 440	50 000	49 450	31 351
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	68 440	50 000	49 450	31 351
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	9 890	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	68 440	50 000	48 626	31 351
Bokført verdi pr.31.12	0	0	824	0

	Tørketrommel T5250 04-2017
Anskaffelseskost pr.01.01	55 047
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	55 047
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	55 047
Bokført verdi pr.31.12	0

	Bygninger	Garasje nr. 1	Tomter	Heis høyblokka
Anskaffelseskost pr.01.01	80 348 181	150 000	766 786	1 789 168
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	80 348 181	150 000	766 786	1 789 168
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	80 348 181	150 000	766 786	1 789 168

	Tomt G nr. 106
Anskaffelseskost pr.01.01	
Årets tilgang	
Årets avgang	
Anskaffelseskost pr.31.12	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	
Bokført verdi pr.31.12	

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr.36 300 fordelt på 363 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-26 014 224	-33 219 374
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 144 593	7 205 149
Sum opptjent egenkapital 31.12	-30 158 818	-26 014 224
Udekket tap 31.12	-30 158 818	-26 014 224

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 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	19 804 662	0
Pantelån	31 634 538	32 204 579
Pantelån 3	1 916 200	1 950 074
Pantelån 5	66 450 716	72 031 423
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**119 806 116**	**106 186 077**

Note 16 Pantelån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA	BOLIGBANKEN ASA	BOLIGBANKEN ASA	Husbanken
Lånenummer	96660154261	9666 01 59271	96660179604	11437700 5
Opptaksår	2022	2023	2025	2005
Rentesats	4,95	4,95	4,95	3,13
Beregnet innfridd	**10.08.2050**	**30.10.2050**	**13.01.2051**	**31.12.2035**
Opprinnelig lånebeløp	33 717 324	2 000 000	20 013 000	122 516 000
Nedbetalt tidligere	1 512 745	49 926	0	50 484 537
Nedbetalt i år	570 041	33 874	208 338	5 580 707
Lånesaldo 31.12	**31 634 538**	**1 916 200**	**19 804 662**	**66 450 716**

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	126 891 616	113 271 577
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	83 054 137	83 054 137
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	196 264 174	165 264 174

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Depositum	93 400	93 400
Påløpt rente	7 206	5 432
Andre påløpte kostnader	0	75 142
Sum annen kortsiktig gjeld	**100 606**	**173 974**

Note 20 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**4 207 954**	**2 952 025**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 144 593	7 205 149
Tilbakeføring av avskrivning	10 743	27 324
Fradrag for avdrag langsiktig lån	13 620 040	-5 976 544
B. Årets endring i disponible midler	9 486 189	1 255 929
C. Disponible midler 31.12	**13 694 143**	**4 207 954**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 563 902	5 267 315
- Kortsiktig gjeld	1 869 759	1 059 361
= Disponible midler 31.12	**13 694 143**	**4 207 954**

Sak: Fjerning av fjellgjerder i borettslaget

Bakgrunn

I gårdsområdet i borettslaget er det satt opp flere fjellgjerder rundt. Disse gjerdene ble trolig satt opp for avgrensning eller sikkerhet, men fremstår i dag som lite estetiske og gir uteområdet et mindre ryddig preg.

Problemstilling

Flere av fjellgjerdene ser slitte og lite tiltalende ut, og de bidrar til at fellesområdene fremstår mer oppdelt og mindre åpne. Spesielt i området ved den urbane hagen foran leilighetene skaper gjerdene et visuelt rotete inntrykk og har begrenset praktisk funksjon.

Vurdering

Ved å fjerne unødvendige fjellgjerder kan uteområdet bli mer åpent, ryddig og estetisk. Samtidig kan det bidra til et mer helhetlig og attraktivt bomiljø for beboerne. Før eventuell fjerning bør det gjøres en enkel vurdering av sikkerheten for å sikre at det ikke oppstår risiko.

Forslag til vedtak

Styret bes om å gjennomgå fjellgjerdene i borettslaget og vurdere fjerning av gjerder som ikke lenger har en nødvendig funksjon, slik at uteområdene kan fremstå mer åpne, ryddige og estetisk tiltalende.

Konklusjon

Fjerning av unødvendige fjellgjerder kan bidra til et mer attraktivt og bedre utnyttet uteområde i borettslaget.

Sendt fra min iPhone

> 12. mars 2026 kl. 20:06 skrev 402 AL Løvenstad Borettslag <lovenstad@borimail.no>:

Varsel om ordinær generalforsamling 11.05.2026

Dato for møtet: 11.05.2026 Kl. 18:00

Frist for innlevering av saker som ønskes behandlet er 30.03.2026
Etter fristen vil styret behandle sakene og legge dem inn i innkallingen.
Møtet vil kun treffe beslutning om saker som er oppgitt i innkallingen.

Vi gjør oppmerksom på at det kun er saker som skal opp til votering som skal behandles og ber om at:

- Det fremkommer klart at man ønsker saken behandlet på møtet
- Forslagsstiller formulerer et konkret forslag til vedtak
- Dersom forslaget innebærer en økt kostnad, må kostnaden kvantifiseres og samtidig må det angis hvordan kostnaden skal dekkes av eierne (økte månedlige felleskostnader, engangsinnbetaling, låneopptak, eller liknende).

Formell innkalling med dokumentasjon til årsmøtet vil bli sendt ut senere.

Med vennlig hilsen
Styret i 402 AL Løvenstad Borettslag

402 AL Løvenstad Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2026

Sted: Sandbekken Ungdomsskole, Blystadvegen 10 2006 Løvenstad

30 av 380 mulige stemmegivere var representert.

27 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
Eirik Gundersen fra BORI velges som møteleder. Styreleder 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

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Driftsinntekter
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 33 664 836 mot budsjetterte inntekter på kr 32 834 492, som er 830 344 kr mer enn budsjettert.

Driftskostnader
Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 33 206 767 mot budsjetterte kostnader på kr 20 483 703, som er 12 723 064 kr større enn budsjettert.

Finanskostnader
Finanskostnader var i perioden kr 4 622 610 mot budsjetterte kostnader på kr 4 272 498, som er 350 112 kr større enn budsjettert.

Årsresultatet viser et underskudd på kr. 4 144 593

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Blokktillitsvalgte - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Anita G. Mikkelsen

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 27 stemmer
Det har i flere år vært vanskelig å få beboere til å påta seg vervet som blokktillitsvalgt. Derfor har flere blokker heller ikke hatt dette på lenge.

Blokktillitsvalgte har blitt kompensert med honorar mot å følge opp orden i blokkene.

I siste periode opplevde styret at de flere av de aktive blokktillitsvalgte ikke ønsket å utføre oppgaven med å bistå styret i å følge opp orden og beboere som ikke følger husordensreglene. Styret mente derfor at vervene ikke lenger tjente sin hensikt.

Videre har styret opplevd økte kostnader for å rydde i hensatt søppel etter beboere. I dette ligger det at styret har måttet betale vaktmester ekstra for å få ryddet og kjørt bort hensatte ting.

I en total vurdering av kostnader både til godtgjørelse til blokktillitsvalgte samt tilleggsfakturering fra vaktmester, landet man på å avvikle ordningen med blokktillitsvalgte. Styret mente å kunne ivareta kommunikasjonen med beboerne direkte.

Styret innstiller derfor på å ikke gjenopprette vervene som blokktillitsvalgt.
Innsenders forslag - 3 stemmer
Gjenopprette vervene

Totalt antall stemmer: 30

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Tariq Raoufi

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - **Enstemmig**

Skigard rundt hagen ble satt opp for å skjerme borettslagshagen mot inntrengning av rådyr, samt lufting av hunder og generell ferdsel i dyrkings området. Det ble valgt skigarder fremfor gjerder av metall/netting, for å gi et mykere estetisk inntrykk. Skigard er også et relativt vedlikeholdsfritt gjerde som naturlig utvikler patina. Enkelte mindre skigarder er satt opp for å lede bort sykling over plenene, samt gi et hyggelig preg til uteområdet hvor beboerne kan sitte mer skjermet.
Borettslagshagen har behov for skjerming, og alternativet er da å bytte ut skigard med annet gjerde - noe styret anser som dyrt og lite hensiktsmessig.

Styrets innstilling er å beholde skigardene i borettslaget.

Innsenders forslag

Fjerne skigarder i borettslaget

Sak 7: Personvalg

Styreleder (2 år)	
Vibeke Maya Austria (Valgt tidligere)	
Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)	
Tommy Pedersen	**1. valg - enstemmig valgt**
Richard Greger Bjørn	**2. valg - enstemmig valgt**
Lill Edle Brit Bertelsen	**3. valg - enstemmig valgt**
Varamedlem (1 år) (4 posisjoner)	
Merete Jabjør Rodem	**1. valg**
Erik Vange	**2. valg**
Arild Degvold	**3. valg**
Helen Selina Engebretsen	**4. valg**

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater.
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (7 posisjoner)	
Vibeke Maya Austria	**1. valg**
Tommy Pedersen	**2. valg**
Tom Harald Lund	**3. valg**
Lill Edle Brit Bertelsen	**4. valg**
Richard Greger Bjørn	**5. valg**
Merete Jabjør Rodem	**6. valg**
Erik Vange	**7. valg**
Varadelegat (7 posisjoner)	
Sara Eline Stamnestrø	**1. valg**
Anne Henriksen	**2. valg**
Mai Britt Sukantakul	**3. valg**
Ingrid Marie Tyskerud	**4. valg**
Helen Selina Engebretsen	**5. valg**
Arild Degvold	**6. valg**

Bjørn Skoglund **7. valg**

Løvenstad borettslag

Vedtekter for Løvenstad borettslag

Innhold

§ 1 Innledende bestemmelser 2
§ 1-1 Formål 2
§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold 2
§ 2 Andeler og andelseiere 2
§ 2-1 Andeler og andelseiere 2
§ 2-2 Sameie i andel 2
§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 2
§ 3 Forkjøpsrett 3
§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 3
§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 3
§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten 3
§ 4 Borett og bruksoverlating 3
§ 4-1 Bo- og bruksrett 3
§ 4-2 Bruksoverlating 4
§ 5 Vedlikehold 5
§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 5
§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 6
§ 6 Pålegg om salg 6
§ 6-1 Mislighold 6
§ 6-2 Pålegg om salg 6
§ 6-3 6-3 Fravikelse 6
§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet 7
§ 7-1 Felleskostnader 7
§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet 7
§ 8 Styret og dets vedtak 7
§ 8-1 Styret 7
§ 8-2 Styrets oppgaver 7
§ 8-3 Styrets vedtak 7
§ 8-4 Representasjon og fullmakt 8
§ 9 Generalforsamlingen 8
§ 9-1 Myndighet 8
§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling 8
§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 8
§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 9
§ 9-5 Møteledelse og protokoll 9
§ 9-6 Stemmerett og fullmakt 9
§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen 9
§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 9
§ 10-1 Inhabilitet 9
§ 10-2 Taushetsplikt 9
§ 10-3 Mindretallsvern 9
§ 11 Vedtektsendringer 10
§ 11-1 Vedtektsendringer 10
§ 11-2 Forholdet til borettslovene 10

Org nr. 953 303 787 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.09.1962, endret på ekstraordinær generalforsamling den 9. mars 2006 og senere endret av generalforsamlingen hhv. 14. mai 2008, 14. mai 2009, 10. mai 2011, 11. mai 2015, 8.mai 2019, 15.juni 2021 og 13. mai 2025

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Løvenstad borettslag er et samvirkelag som har til formål å gi andelseiere 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 Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune og kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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 pkt. 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 erververen 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververensom andelseier, må melding om dette komme fram til erververensenest 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 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 nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektens punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) 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 kan overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til 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 Bo- og bruksrett

(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 i boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde 1 – en hund eller utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Styret kan inndra tillatelsen, dersom kontraktens betingelser ikke følges.

(6) Alle parkeringsplassene er en del av borettslagets felles eiendom. For disse gjelder følgende:

- Hver andel disponerer én oppstillingsplass for bil. Det følger av husordensreglene hvilke regler som gjelder for andelseiers plikter til å vedlikeholde denne.
- Andelseier kan leie ut plassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.
- Ved utleie skal leietaker inngå avtale direkte med leverandør av ladesystemer for elbil. Utleier kan ikke kreve ekstra leieinntekt for motorvarmer eller ladesystemer for elbil.
- Ved overdragelse av andel til ny eier, opphører leieforholdet automatisk.
- Andelseier kan ikke selge eller på annen måte overdra biloppstillingsplassen til andre.

(7) Alle andelseiere og beboere er ansvarlig for overholdelse av regler om ro. Borettslaget har inngått avtale med Securitas om bomiljøvektere. Disse kan rekvireres ved behov dersom det oppstår situasjoner med bråk utover tillatte tider eller andre avvik på borettslagets eiendom. Dersom utrykning av vekter er forårsaket av beboer, vil kostnaden til utrykningen belastes andelseier til den aktuelle andelen. Dette gjelder også dersom hendelsen har skjedd utenfor bolig, men kan relateres til en andel.

§ 4-2 Bruksoverlating

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

(2) 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 opptil 3 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan også 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 leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som inngangsdør til leiligheten, vinduer, rør etter leilighetens første stoppekraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Dersom andelseier ønsker å skifte inngangsdør til boligen stilles det krav til valg av dør type og farge. Borettslagets samtykke skal innhentes i god tid før slike arbeider gjennomføres.

(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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmer. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.

(3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.

(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. borettslagsloven § 5-13 og § 5-15.

(8) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre delvis ombygging og tilpassing av leiligheten som avviker fra originale plantegninger. Arbeidet er søknadspliktig. Omfattende endringer som ikke er tillatt, er:

- Annen plassering av kjøkken og bad som avviker fra originale plantegninger
- Opprettelse av flere kjøkken

- Deling av leiligheten i flere hybler
- Økning av hovedsikring utover 25A
- Installasjon av flere sikringskurser lagt utenom original rørføring
- Alle ombyggingsarbeider i leilighetene krever bruk av registrerte og godkjente håndverksfirmaer. Det stilles til enhver tid krav til dokumentasjon, jfr. Gjeldende lover og forskrifter.

(9) Andelseier er ansvarlig for å dekke egenandelen ved utløsning av borettslagets forsikring, dersom skaden er forårsaket bevisst eller ved skjødesløshet. Manglende vedlikehold eller ettersyn av punkter nevnt i 5-1 anses som skjødesløshet.

§ 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 til og med leilighetens første stoppekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, som bl.a. radiatorer, som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. 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 reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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. borettslagsloven § 5-18.

§ 6 Pålegg om salg

§ 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 andelseier å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 6-3 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 eiendommens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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 besluttes gjennomført.

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Medlemmer skal være andelseiere eller ektefelle/samboer av andelseier.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Ekstern styreleder kan velges inn på generalforsamling ved fraværende interesse fra kvalifiserte kandidater i borettslaget på normal funksjonstid for 2 år om gangen.

(5) 1. varamedlem møter normalt fast på alle lovlig innkalte styremøter og andre møter i samsvar med innkalling. Øvrige varamedlemmer møter ved behov, eller etter særskilt innkalling.

§ 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.

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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 sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
- salg og kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 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.
- styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke, fatte vedtak om låneopptak utover 2 millioner til vedlikehold/rehabilitering.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

(1) 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 som samtidig oppgir hvilke saker som ønskes 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 høyst tjue dager. Ekstraordinærgeneralforsamling 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 vedtektene punkt 9-3 (1).

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

(1) 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

(1) 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 de 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 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 framtredende 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 borettslagsloven § 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget

§ 11 Vedtektsendringer

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Løvenstad borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHOLD

1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL 3
1-1 Formål 3
1-2 Ansvar 3
1-3 Endringer og justeringer 3

2 YTRE ORDEN/GENERELT 4
2-1 Andelseiers deltakelse 4
2-2 Beboers plikt 4
2-3 Ballspill 4
2-4 Utsmykning/solavskjerming mv. 4
2-5 Montering av antenner 4
2-6 Lufting av tøy 4
2-7 Navnemerking 5
2-8 Ferdsel og parkering 5
2-9 Parkeringsplasser 6
2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer 6
2-11 Bruk av grill 6
2-12 Nyttårsfyrverkeri 6
2-13 Sikringsskap 6

3 INDRE ORDEN/GENERELT 7
3-1 Fellesregler 7
3-2 Utlufting 7
3-3 Renhold 8
3-4 Regler om ro i leilighetene 8
3-5 Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold 8

4 VASKERI REGLER 9
4-1 Tilgang til vaskeriene 9
4-2 Bruk av vaskeriet 9
4-3 Rengjøring etter bruk 9
4-4 Overtredelser 9

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING 10
5-1 Fellesregler 10

6 DYREHOLD 11
6-1 Generelt 11
6-2 Ansvar og oppfølging 11

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL 12
7-1 Anskaffelse og utplassering 12
7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret 12

8 HENVENDELSER TIL STYRET 13
8-1 Åpningstider 13
8-2 Henvendelser 13

9 (KAPITTELET UTGÅR) 14

10 INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD 15
10-1 Generelt 15

11 TVISTER 16

12 OPPBEVARING 17

13 ENDRINGSLOGG 18

Dato:	13.10.2025
Sist endret:	06.10.2025
Erstatter:	13.05.2025

1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL

1-1 Formål

Husordensreglenes formål er å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel innen borettslaget.

1-2 Ansvar

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt, så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende.

1-3 Endringer og justeringer

For å kunne tilpasse husordensreglene til gjeldende lover, forskrifter og samfunnets normer, kan styret gjøre justeringer av disse uten på forhånd å innhente vedtak fra generalforsamlingen.

2 YTRE ORDEN/GENERELT

2-1 Andelseiers deltakelse

Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og herunder også delta i dugnader og ryddeaksjoner når slike blir organisert av styret eller vaktmester[2].

2-2 Beboers plikt

Den enkelte beboer har en særlig plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand.

2-3 Ballspill

Ballspill er tillatt på alle fellesområder som er egnet til formålet. Av hensyn til faren for skader må blokkenes vegger ikke spilles mot[1]. Av hensyn til den alminnelige ro må slik aktivitet ikke forekomme før kl. 09:00 eller etter kl. 2100[1].

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

a) Utvendig utsmykning som balkongkasser og balkongflagg må bestilles av borettslaget, og festes på godkjent måte. Annen utsmykning og utvendig solavskjerming er ikke tillatt montert.

b) Ved nye leiligheter i bakkeplan kan det etter styrets godkjenning settes opp markise av godkjent modell og farge. Søknad må fremmes styret i god tid før markise bestilles. I tilsvar fra styret vil leverandør bli foreslått.

Hageparsellene kan som hovedregel beplantes med hekkplanter, andre planter og prydbusker etter eget valg. Hekkplanter og prydbusker skal dog ikke overskride gjerdets høyde med mer enn 1meter.

Andelseiere med hageparseller er selv ansvarlig for stell av disse. Dette gjelder så vel plenklipping, som stell av hageplanter.

Andelseiere med hageparseller er ansvarlig for vedlikehold av levegger[1].

c) Beboere med hageparsell kan ikke uten foregående godkjenning fra styret sette opp redskapsbod på hageparsellen eller i forbindelse med fasaden. Reising av andre byggverk må godkjennes av ordinær generalforsamling.

2-5 Montering av antenner

a) Private antenner tillates ikke montert på tak, panel, fasader og lignende. Under forutsetning av at antenner ikke er til sjenanse for andre beboere, kan slike likevel fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal ikke stikke ut fra fasade/balkong.

b) Styrets godkjenning skal alltid innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

2-6 Lufting av tøy

a) Av hensyn til naboene skal risting av tøy utover balkongkanten ikke foretas.

b) Tøy til tørking eller lufting skal ikke henge ut av vinduer eller balkonger.

2-7 Navnemerking

a) Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift. Skilt på porttelefon skal kun inneholde andelsnummer[1].

b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skiltene skal ikke skrives direkte på. Det skal heller ikke klistres navnelapper rett på porttelefontablået

Skilt for postkasse skal ikke inneholde mer enn 4 linjer. Første linje skal inneholde teksten" Leil.nr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr. 999

Andre linje skal inneholde andelshavers fulle navn eller initialer på fornavn for de som ikke ønsker fullt navn. 3 og 4 linje kan inneholde navn på andre i husstanden.

c) Når ny andelseier flytter inn, bestilles og monteres det automatisk navneskilt til postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasseskilt, belastes den enkelte andelseier.

d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brann-sikkerheten døren er ment å ivareta. Lim og andre typer løsninger som ikke penetrerer dørbladets overflate skal benyttes.

e) Ved framleie kan man bestille og få montert postkasseskilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

2-8 Ferdsel og parkering

a) Sykling og annen ferdsel skal foregå langs det faste vegnett. Sykling over plener skal ikke forekomme med mindre særlige forhold tilsier det.

b) All parkering på borettslagets indre gang-/vegnett er forbudt. Unntak herfra gjelder ved korte opphold for nødvendige vareleveranser mv. Slik parkering skal ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret. Dette registreres inn i eget system hos parkeringsselskapet.

c) Parkering av beboers bil henvises til parkeringsplass med andelens nummer. Gjester henvises til egne gjesteparkeringsplasser. Disse skal registreres i parkeringsselskapets systemer senest ti minutter etter parkering. Beboere som får besøk utover seks timer eller to døgn, kan be om utvidet parkeringstillatelse fra styret. Styret registrerer slik tillatelser i eget system hos parkeringsselskapet.

d) Utrangerte og/eller avskiltede kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjernes fra borettslagets område. Dersom dette ikke skjer innen frist gitt av styret, eller etter særskilt avtale med styret, vil gjenstanden bli fjernet fra borettslagets område, for eiers regning og risiko.

e) Ved oppkjøringer hvor det av hensyn til trafikken er montert bevegelige bommer, må den enkelte trafikant selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke hensettes i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.

f) Parkeringsregler for borettslaget er for øvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

g) Elsparkesykler – egne eller leide – skal parkeres utenfor og i god avstand fra blokkene, eller inne i egen leilighet. Batterier til elsparkesykler og elsykler skal lades/oppbevares i egen leilighet, ikke i fellesområder[1].

2-9 Parkeringsplasser

a) For parkeringsplasser med strømuttak gjelder også at den enkelte bruker fritt kan velge om motor- eller kupevarmer skal benyttes. Bruk av begge deler samtidig, er av kapasitets-messige grunner **ikke** tillatt.

b) Lading av elbiler og hybridbiler må kun lades i eget ladeanlegg for dette[1].

c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at nummerert parkeringsplass er måket fri for snø.

d) Borettslaget har klargjort ladeanlegg for elbil. Leieavtale gjøres med det til enhver tid eksterne selskapet borettslaget har gruppeavtale med. Det kan ikke gjøres individuelle avtaler med andre leverandører. Borettslaget har ikke ansvar for eksternt ladeanlegg utover å stille eiendom til disposisjon, til formålet.

2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til nummerert oppstillingsplass eller utenfor boområdet.

2-11 Bruk av grill

a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull- og gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan brukes på fellesområder og hageparseller lengst mulig unna blokkene.

b) Ved bruk av grill må sikkerhetsregler som gjelder det enkelte apparat tillegges vekt og følges.

c) For øvrig må alle som griller, så vel på verandaene som på bakkeplan, vise hensyn til naboene.

2-12 Nyttårsfyrverkeri

a) Det tillates å benytte godkjent fyrverkeri borettslagets område i samsvar med politi-vedtektene for Rælingen kommune. I politivedtektene er det gitt tillatelse mellom 18:00 og 02:00.

2-13 Sikringsskap

Sikringsskapet er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt med et overlastvern på maksimalt 25A pr. andel. Når andelseier oppgraderer sikringsskapet, må ikke denne verdien overstiges. Om det ved internkontroll avdekkes overlastvern over maksimalverdien, vil andelseier tilskrives med krav om å endre dette i tråd med dette punktet og vedtektenes §5-11 (8)[1].

3 INDRE ORDEN/GENERELT

3-1 Fellesregler

a) Innvendige kjellerdører og fellesareal skal holdes låst hele døgnet, hvilket også må gjøres kjent for alle beboere i den enkelte oppgang.

b) Hovedinngang og sidedører til oppganger skal normalt alltid være lukket. Unntak herfra gjelder når praktiske forhold tilsier noe annet, og når ansvarlig beboer oppholder seg i tilknytning til inngangspartiet og holder dette under oppsyn.

c) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene, grunnet brannsikkerhetskrav for rømningsveier.

d) Bruksgjenstander som sykler, sparkstøttinger og ski mv. kan hensettes i egnede fellesrom unntatt oppgang. Disse må ikke hensettes på en slik måte at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier. Alle gjenstander hensettes på andelseiers ansvar. Gjenstander uten merking vil bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan hensettes i dertil egnende fellesrom, dersom dette avtales i blokkmøte med tillitsvalgt. Slike avtaler skal styret skriftlig informeres om.

   Styret kan avslå avtalen dersom den er i strid med vedtekter, lover og forskrifter, er til hinder for gjennomgang eller hindrer tilgang til viktige installasjoner, som hovedstoppekran mv. Annen oppbevaring av gjenstander er ikke tillatt. Dersom vedkommende eier ikke følger oppfordringen fra tillitsvalgte eller styret, om fjerning av slik oppbevaring, vil gjenstandene bli fjernet og kastet for eiers regning.

e) Klesvask uten vaskemaskin, må av hensyn til faren for tilstopping av kloakken, innskrenkes til det minst mulige i baderom eller kjøkken. For øvrig må ikke uvedkommende gjenstander kastes i klosettet eller rørsystemet for øvrig.

f) Det er ikke tillatt å koble tørketrommel eller kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

g) Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer inne i blokkene[1].

3-2 Utlufting

a) I oppgangene kan det normalt luftes ved å sette opp inngangsdøren, eventuelt også ved å åpne ventiler eller takluke der hvor det er mulig. Lufting ved åpne inngangsdører må kun skje under tilsyn[1].

b) Kjelleren må luftes godt ut i sommertiden. Om vinteren må utlufting av kjelleren kun foretas når det er mildt i været.

c) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger og/eller radiatorer ikke fryser.

d) Utlufting av leiligheter når det er kaldt må begrenses av samme årsak som nevnt foran.

   I tilfeller hvor utlufting allikevel må foretas, skal de nødvendige forholdsregler tas for å unngå frostskader.

3-3 Renhold

a) Renhold i borettslagets fellesområder utføres normalt av innleid hjelp og iht. godkjente kontrakter. Trappe- og korridorvask forekommer én gang pr. uke, og andre fellesarealer vaskes halvårlig. Det kvitteres på liste for utført vask.

b) Dersom det ikke etter avtale i blokkene er lagt opp til andre rutiner, kan det ved årlige dugnader og ellers ved behov, organiseres felles rengjøring og rydding av korridorer og andre fellesarealer i blokkenes kjeller. Dette gjennomføres når den blokktillitsvalgte eller andre beboere finner det nødvendig.

c) Dersom oppgangen ønsker avvikende trappe-/korridorvaskløsning, må dette avtales av samtlige beboere i oppgangen/korridoren. Dette overleveres skriftlig med signaturer til blokktillitsvalgt, som så leverer dette til styret.

3-4 Regler om ro i leilighetene

a) Mellom kl. 2300 – 0700 skal det normalt være ro i leilighetene. Dispensasjon fra samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabooppgang må innhentes, for støyende aktiviteter som pågår utover klokken 2300. Støynivået må likevel være moderat og ikke til sjenanse for naboer.

   Boring med drill, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre støyende gjøremål skal ikke foretas etter kl. 1930 på hverdager.

   Lørdager etter kl. 1700, søndag- og helligdager samt offentlige høytidsdager er slike arbeider **ikke** tillatt.

   Ved oppussing av leilighet, plikter andelseier å sette innleide håndverkere inn i gjeldende regler.

b) For å kunne utøve særskilt sang og/eller musikkundervisning eller trening, må det innhentes tillatelse fra så vel beboere i naboleilighetene som fra styret.

c) Støy fra balkong, åpne vinduer og/eller dører må unngås etter kl. 2100.

d) Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg eller leker i kjellere og/eller oppganger til sjenanse for oppgangens øvrige beboere.

e) Ved oppussing eller andre arbeider som kan virke forstyrrende eller sjenerende på naboene, skal naboene varsles enten muntlig eller ved et godt synlig oppslag.

3-5 Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold

a) Innvendig vedlikehold som maling av tak og vegger, samt beising av gulv er den enkelte beboers ansvar. Likeledes kan den enkelte innrede balkongene etter eget ønske og behov. Det må imidlertid ikke under noen omstendighet lages hull i balkongenes faste rammeverk, takplater, front - og sideplater eller brannvegger.

4 VASKERI REGLER

4-1 Tilgang til vaskeriene

a) Vaskeriene er tilgjengelige på hverdager mellom 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom 08:00 og 17:00. Søndager er vaskeriene stengt[1].

b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjennelse fra vedkommende.

c) Det er kun beboere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning[1].

4-2 Bruk av vaskeriet

a) Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og følge den nøye.

b) Før maskinene tas i bruk må - alle lommer på vasketøy tømmes for spiker, skruer, hårspenner eller eventuelt andre harde gjenstander som kan skade maskinene. Likeledes må grovt barnetøy (yttertøy), ryer og lignende ristes fri for sand, før de legges i maskinene.

c) Bruk ikke vaske og/eller løsningsmidler som angriper maskinenes innvendige glasur, for eksempel rustfjerner og lignende.

Følg derfor de anvisninger som evt. er gitt på emballasjen hva angår dette forhold.

d) Døren til vaskeriet skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke får adgang.

e) Det er **ikke** tillatt å medbringe hund og/eller andre husdyr i vaskeriet.

f) Bruk av vaskeri skjer på eget ansvar, og eventuelt ødelagte klær refunderes ikke av borettslaget.

4-3 Rengjøring etter bruk

a) Den enkelte beboer har et særlig ansvar for rengjøring av maskiner etter bruk.

Likeledes tilligger det den enkelte særskilt å rengjøre filtre og doseringskammer, samt å fjerne lo fra tørketromler og lignende.

b) Selve rommet skal rengjøres grundig etter bruk, herunder skal gulvet vaskes og alle etterlatenskaper som tomme vaskepulverpakker, plastbokser eller annen tom emballasje fjernes og kastes.

4-4 Overtredelser

a) Beboere som til tross for flere påminnelser ikke forholder seg til forannevnte regler om bruk av vaskeriet, kan i verste fall bli fratatt retten til å bruke vaskeriet.

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING

5-1 Fellesregler

a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling (ROAF) mht. kildesortering av avfall. Restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.

b) *Restavfall* fra husholdningene skal kastes i avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseiere har fått utlevert nøkler til.

Her kan kastes tilgriset papir, tilgriset plast/matvareemballasje o l. Likeledes kan kastes matrester, bleier, blandingsprodukter som skotøy og annet avfall som ikke kan material-gjenvinnes, og som ellers er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

Alt avfall til Envac-systemet skal pakkes godt inn i handleposer. Posene må ikke være større enn at de lett kan passere gjennom nedkastlukene.

c) *Papir, kartong, grov papp* og lignende skal kastes i dertil bestemte papircontainere, som med unntak for blokk 12 (høyblokka) er plassert i egne rom i blokkenes kjeller.

Ved høyblokka er containerne plassert i egen bod på baksiden av blokka.

Papircontainere er kun beregnet for papir og kartong. Oppsamling og/eller plassering av annet avfall i eller ved containerne er ikke tillatt.

Av plasshensyn skal kartonger, esker o.l. rives i stykker før plassering i containerne.

Plastfolie, sølvpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainerne. Isopor brytes opp og puttes i poser og kastes i avfallsanlegget.

d) *Miljøavfall* kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.

e) *Glass* kastes i glassigloene som er plassert ved Sandbekken ungdomsskole. Alternativt må også glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.

f) *Større bruksgjenstander* og /eller større mengder avfall (f.eks. etter oppussing og lignende) er uegnet for plassering i borettslaget faste anlegg, og skal derfor fjernes av den enkelte beboer. Plassering av slike rester i eller utenfor blokkenes fellesrom er selvsagt ikke tillatt.

g) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren m.h.t. å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter tømming.

h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester.

6 DYREHOLD

6-1 Generelt

a) Det er tillatt å holde hund eller utekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Hold av innekatt berøres ikke av forannevnte[1].

6-2 Ansvar og oppfølging

a) Eiere av dyr har et personlig ansvar for at ekskrementer og lignende som kan henføres til dyrehold, ikke blir etterlatt innenfor boområdet til sjenanse for andre beboere.

b) Det er ikke lov å lufte hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn.

c) Også eiere av andre smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas vanlige lekeplasser og/eller i sandkasser.

d) Kontraktsbrudd og/eller gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL

7-1 Anskaffelse og utplassering

a) Borettslaget har anskaffet og montert røykvarsler i den enkelte leilighet. Likeledes er det plassert 1 stk. brannslukningsapparat i hver enkelt leilighet.

Utstyret er borettslagets eiendom og må ikke uten forutgående avtale fjernes fra leilighetene.

Ved salg av leilighet og eventuell flytting må det spesielt påses at utstyret ikke blir fjernet.

7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret

a) Den enkelte beboer må selv kontrollere at røykvarsleren fungerer som forutsatt, og herunder også sørge for at det blir skiftet batteri når forholdene tilsier det.

b) Likeledes må den enkelte beboer foreta jevnlig, eller minst kvartalsvis tilsyn av brannslukningsapparatet, for å kontrollere om det til enhver tid er i orden. Dette kan gjøres ved at apparatet ristes og/eller roteres godt, hvoretter det kontrolleres at sikringssplinten er på plass og at trykkmålerens pil peker på grønt felt.

c) Dersom det registreres noen feil eller mangler på brannvernutstyret må styret varsles omgående, slik at utbedring av utstyr eller utbedring av mangler kan foretas i borettslagets regi.

d) Beboere som måtte ha behov for bistand ved batteriskifte eller egenkontroll av brannslukningsapparatet kan om ønskelig kontakte styret.

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag og på hjemmesiden www.lovenstadbrl.no.

8-2 Henvendelser

a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til lovenstad@borimail.no eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10. Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.

b) Klagesaker av formell karakter som beboerne selv ikke har klart å løse, og som ønskes behandlet av borettslagets styre, skal leveres via den blokktillitsvalgte der dette er valgt.

9 (Kapittelet utgår)[2]

10 INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD

10-1 Generelt

a) Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, samt brudd på offentlige forskrifter og regler.

b) Andelseier(e) er ansvarlig for at husstanden, fremleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten overholder Husordensreglene, og for øvrig viser alminnelig aktsomhet.

c) Meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som Husordensreglene.

Se ellers borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter hva angår hhv. beboers og borettslagets ansvar for vedlikeholdt og utbedring av skader, som følge av manglende eller dårlig vedlikehold.

11 TVISTER

a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene forelegges styret[2].

12 OPPBEVARING

Disse Husordensregler bør oppbevares slik at de til enhver tid er tilgjengelig.

13 ENDRINGSLOGG

[1] Endret ved styrevedtak 2025-85
[2] Endret ved styrevedtak 2025-86

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

B.r.388 n.

A/L Smålingen Boligbyggelag,
Sandbekkvegen 4 B,
2010 Løvenstad.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
7/10-71

Arbeidssted	Per Oppegaardsveg 42 ("Høyblokken")
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	Løvenstad Borettslag
Byggemelder	Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende	Frygve Furuseth A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Kjenpart sendt: Frygve Furuseth A/S, Boldgt. 2, 0002 Lillestrøm.
A/L 1235, Trondheimsvegen 34/36, Oslo 5.

Smålingen den 28. oktober 1971

Olav Hovland,
Avd.ing.

Nr. 2253 Emanuel Sem & Stenersen I Oslo 9-66.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
/25.02.2005	2005/363/PEJO	/	0028/04	106/205	14.03.2005

4.

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

Byggested: Løvenstadtorget **Gnr/bnr:** 106/ 205, 206, 210 & 329
Tiltakshaver: Løvenstad borettslag
Ansvarlig søker: Siv.ark Per Oddvar Nyheim

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, gis det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 25.2.2005.

Saksopplysninger:
Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annen formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:
Balco AS Sandstuveien 60 A 1184 Oslo
Nedre Romerike brann- og redningsvesen Sykehusv. 10 1474 Nordbyhagen
Kommunal fakturering

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

DYRØ OG MOEN AS Att. Mario Perez Holmen
Hovfaret 4

0275 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
10.08.2018 /	2017/4081-8/HANRON	106/205	18/356	106/205	13.08.2018

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD **Gnr/bnr**: 106/205
Tiltakshaver: AL LØVENSTAD BORETTSLAG
Ansvarlig søker: Dyrø og Moen AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for gjenoppbygging av to leiligheter og felles korridor etter brann mottatt 10.08.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Postadresse: Postboks 100 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Nedre Romerike Brannvesen
Kommunal fakturering
Eiendomsregistrering

Kopi til:
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Utskriftsdato: 26.07.2026

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 113 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 113 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	142
Navn	Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 526 m^2 **Formål** Torg
	Delareal 142 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 446 m^2 **Formål** Bolig/Forretning

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	253
Navn	Løvenstad
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

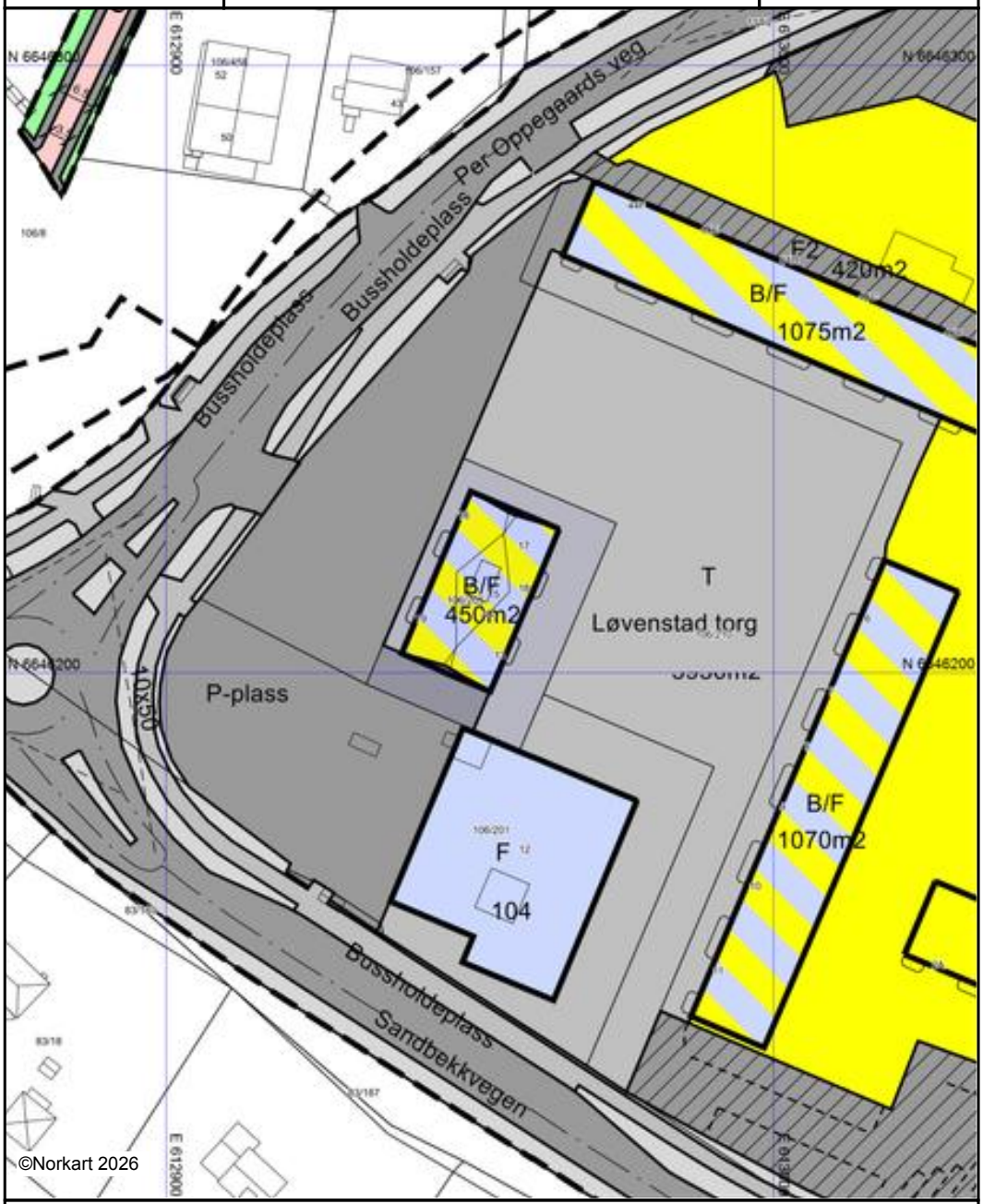
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/205
Adresse: Løvenstadtorget 17
Utskriftsdato: 26.07.2026
Målestokk: 1:1000

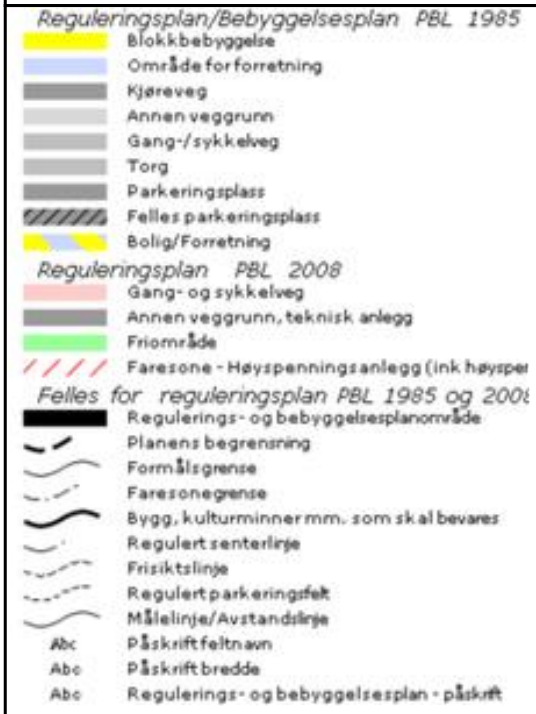
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



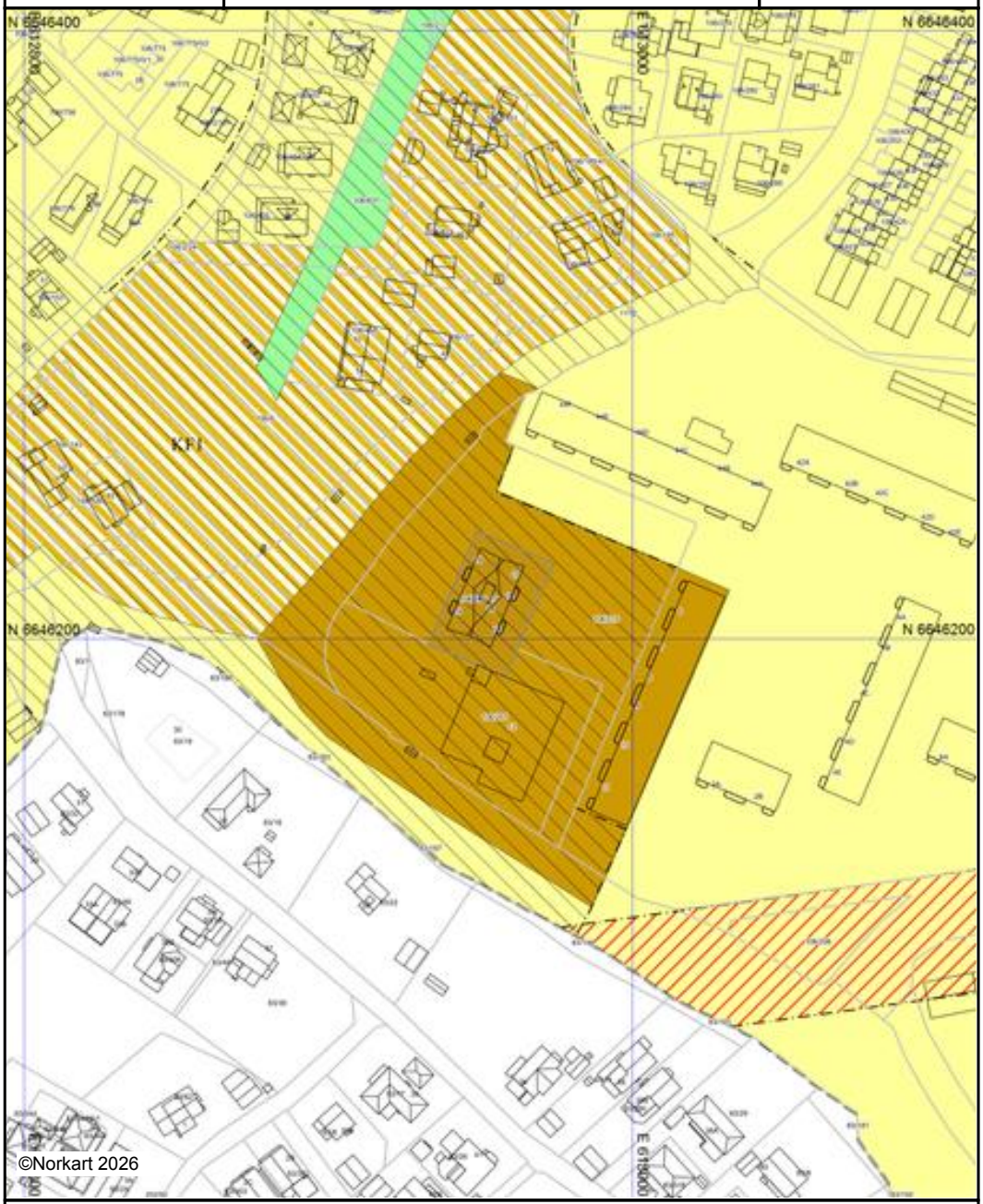
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/205
Adresse: Løvenstadtorget 17
Utskriftsdato: 26.07.2026
Målestokk: 1:2000

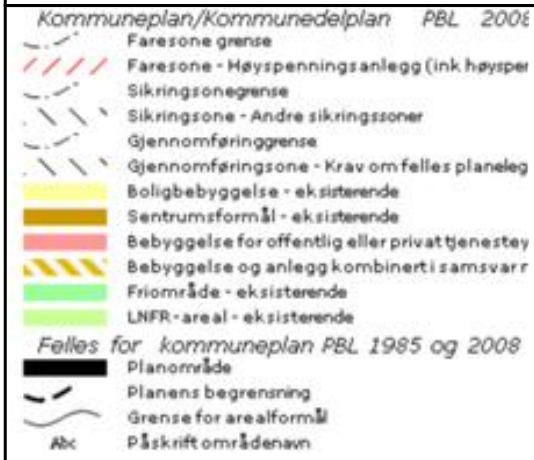
N

UTM-32



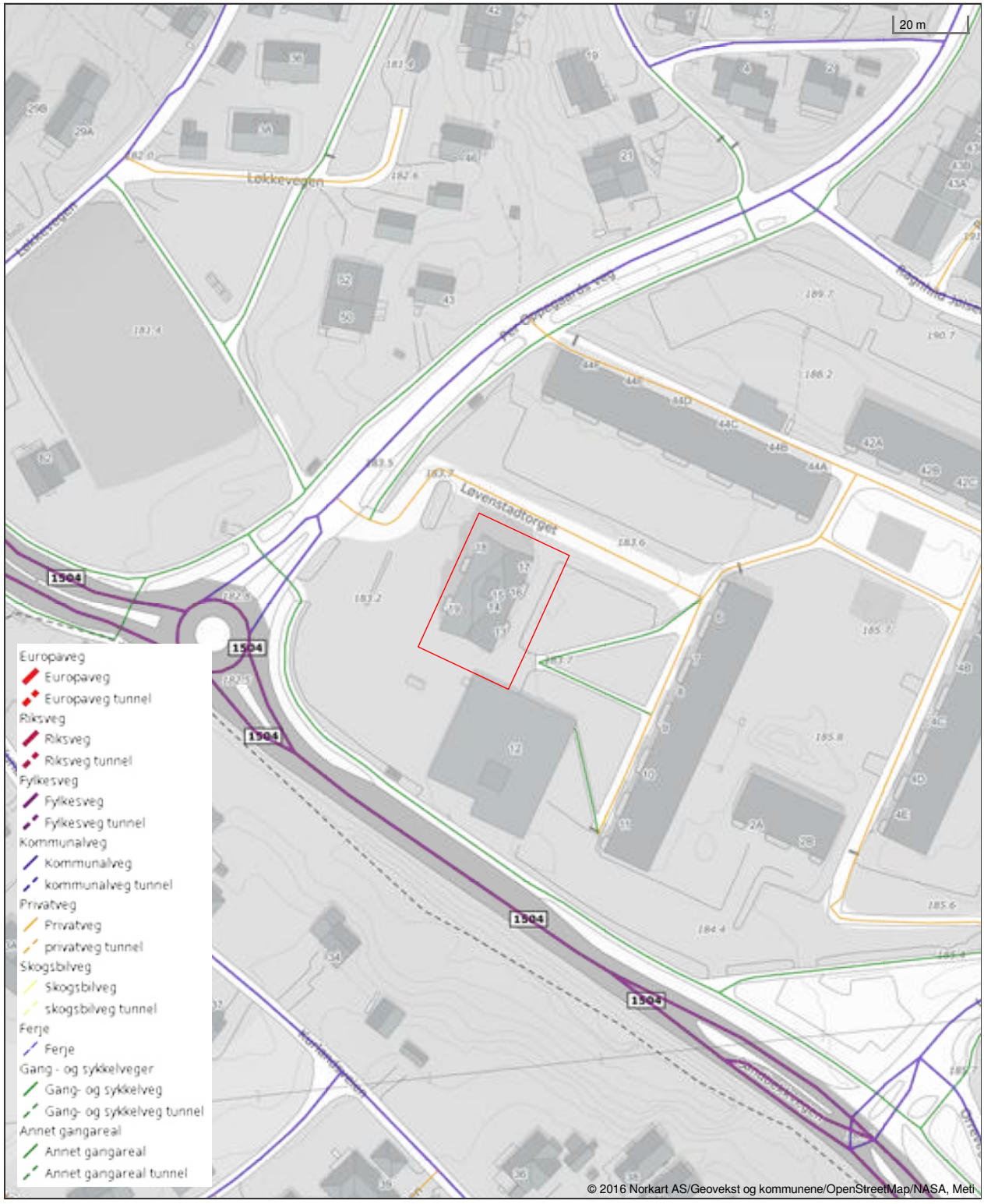
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 26.07.2026

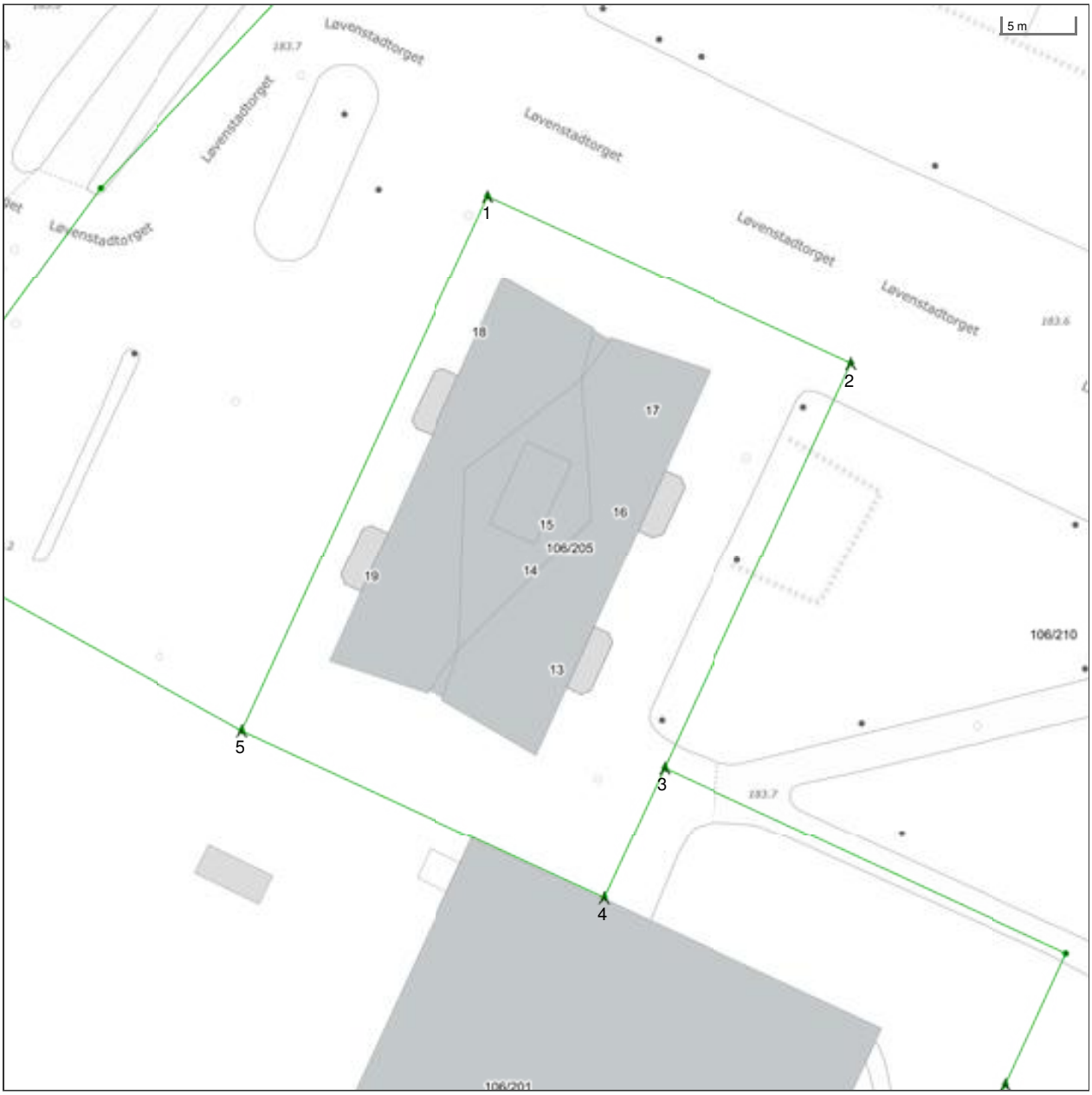
Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/205//



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

Utskriftsdato: 26.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/205//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 113,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646206,36	**Øst**	612952,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646235,42	612948,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	40,49	
2	6646224,66	612974,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,49	
3	6646196,51	612962,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,59	
4	6646187,4	612958,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,90	
5	6646198,16	612932,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,49	

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

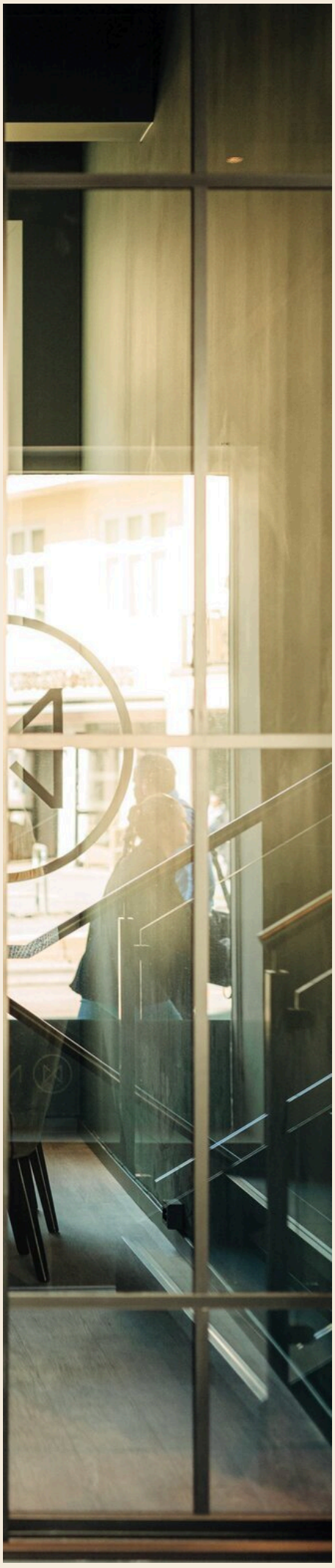
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løvenstadtorget 17 2006 LØVENSTAD
Matrikkel: Gnr 106, bnr 205 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Henrik Bredo Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.larsen@nordvikbolig.no
936 27 522



Martin Eilertsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585

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