



Løvenstadtorget 17



— Velkommen til

# Løvenstadtorget 17



# Rælingen

Ettertraktet toppleilighet | Innglasset balkong med gode solforhold og fin utsikt | P-plass | Heis | Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	2 590 000,-
Fellesgjeld	222 872,-
Omkostninger	10 213,-
Totalpris	2 823 085,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 540,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Etasje	11.etg

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964
Megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Løvenstادتorget 17, en lys toppleilighet med god intern beliggenhet. Leiligheten har en flott innglasset balkong med gode solforhold og fantastisk utsikt over nærområdets bebyggelse, samt mot det vakre landskapet og marka. Her har du muligheten til   bo sentralt, samtidig som du bor tilbaketrukket, med nærhet til en rekke flotte turmuligheter.

- Perfekt f rstegangskj p
- Toppleilighet med god intern beliggenhet
- Innglasset balkong med gode solforhold og flott utsikt
- Varmtvann og f ring inkl.
- Heis opp til 10. etasje.
- Dyrehold er tillatt
- Oppmerket parkeringsplass medfølger
- Umiddelbar nærhet til butikker og spisesteder
- Busstopp rett ved bygget med hyppige avganger
- Nyere fasader, vinduer og balkonger
- Kun en kort spasertur til marka

# Arealer og innhold

---

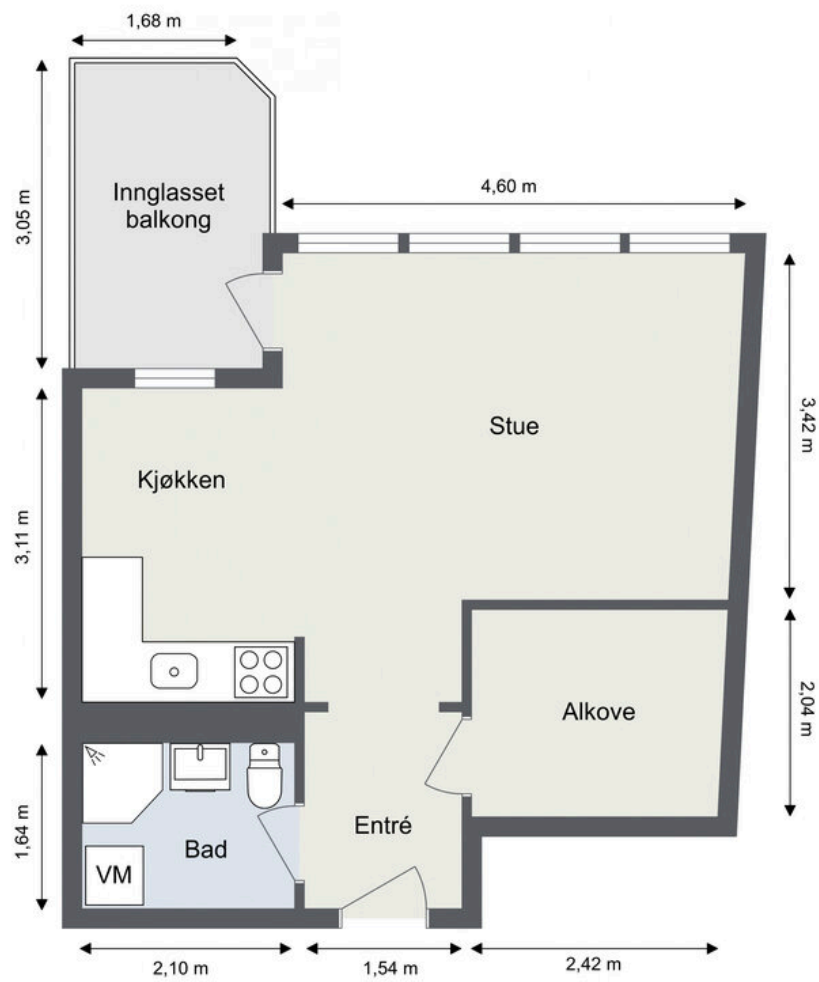
BRA-i:	37 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	44 kvm

## Beskrivelse

11. etasje:  
BRA-i: 37 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, alkove.

BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.  
Total BRA: 44 kvm.

## Tyder



Plantegning.











































# Ditt nye nabolag!


Løvenstad er et hyggelig og attraktivt boligområde med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger rett ved Løvenstad torg med post, Coop Extra matbutikk, spisesteder og legesenter. Det er kort vei til skoler og barnehager i området. I en radius på ca. 5 minutters kjøreavstand fra Løvenstad når man både Strømmen, Lillestrøm og Lørenskog med alle bymessige fasiliteter, forretnings- og servicetilbud.

Østmarka er like i nærheten som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, og en retningsviser forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Det går også merkede løyper fra Marikollen og opp til både Bjønnåsen og andre flotte destinasjoner. I området er det også fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper, akebakke og skaterampe. Marikollen er Rælingens flotte idrettspark med hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en

romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

Marikollen er et gunstig utgangspunkt for flotte turer innover marka, og Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. En sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer. Det er også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs elva. Myrdammen ligger også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter, og området er pent opparbeidet med grillområder, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter. For den aktivitetslystne er det aktivt idrettslag på Løvenstad som har både kunstgressbane, grusbane, idrettshall og svømmehall. I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Østmarka. Fra leiligheten kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Utsikten er vel verdt turen opp. Åmotdammen og Myrdammen ligger



også i nærheten, med flotte bade- og fiskemuligheter. Det er lysløype til Marikollen hvor det også er et lite alpinanlegg. Like ved Lillestrøm har du Nebbursvollen Friluftsbad med utendørs bademuligheter. I Lørenskog har Selvaag Gruppen etablert en innendørs skihall med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av SNØ. Anlegget er åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. på Strømmen og Lillestrøm er det også et godt utvalg av treningssentre som SATS og Fresh Fitness. Det er ca 12 km til Losby med 18 hulls golfbane for de som ønsker å slå et par slag. Her finnes også Losby Gods med restaurant/hotell.

#### Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra Løvenstadtorget og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter.

#### Offentlig transport:

Fra området er det gode kollektivtilbud med gode bussforbindelser. Det går ekspressbuser på morgenen til Oslo og på ettermiddagen fra Oslo. Det går nattbuser i helger. Fra Lillestrøm kan en benytte direktetog til Oslo S. med en reisetid på ca. 10 min. samt flytog til Gardermoen på ca. 10 min. 4 minutter med buss til Ahus


# Løvenstadorget 17

Nabolaget Løvenstadorget - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

## Skoler

**Løvenstad skole (1-7 kl.)** 7 min   
276 elever, 14 klasser 0.6 km

**Blystadlia skole (1-7 kl.)** 5 min   
174 elever, 10 klasser 2.7 km

**Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...)** 13 min   
340 elever, 17 klasser 1 km

**Lørenskog videregående skole** 5 min   
850 elever, 39 klasser 2.7 km

**Strømmen videregående skole** 6 min   
515 elever, 45 klasser 2.5 km

## Offentlig transport


 **Løvenstad senter** 1 min   
Linje 310 0.1 km

 **Strømmen stasjon** 25 min   
Linje L1 1.9 km


 **Oslo S** 22 min   
Totalt 24 ulike linjer 21.9 km

 **Oslo Gardermoen** 32 min 

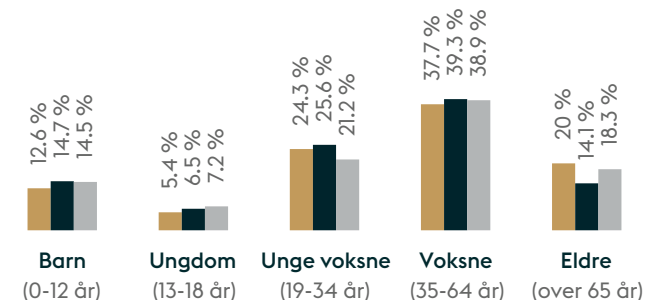
## Barnehager

**Løvenstad barnehage (1-5 år)** 8 min   
68 barn 0.6 km

**Løvliabarnehage (1-5 år)** 8 min   
72 barn 0.6 km

**Bårilskogen barnehage (0-5 år)** 12 min   
84 barn 0.8 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvenstadorget	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	2 min	♿
⚽ Løvenstad skole	7 min	♿
🏊 Fresh Fitness Strømmen	18 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 2025



Informasjon

# Løvenstadtorget 17

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0098/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Løvenstadorget 17, 2006 LØVENSTAD

Gnr 106, bnr 205 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Andelsnr 357 i Løvenstad Borettslag A/I, org.nr. 953303787

### Selger

Marie Aadnesen

### Kjøpesum og omkostninger

2 590 000,- (Prisantydning)

222 872,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 812 872,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)

650,- (Innmelding/tegning av andel i BORI)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

10 213,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

19 513,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
2 823 085,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

2 832 385,- (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

1964

### Etasje

11.etg

### Antall soverom

0

### Arealer

BRA-i: 37 kvm

BRA-b: 7 kvm

Totalt BRA: 44 kvm

**Beskrivelse:**

11. etasje:

BRA-i: 37 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, alkove.

BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong.

Total BRA: 44 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boligen disponerer en ekstern skap/bod i kjeller på ca. 0,20 m<sup>2</sup>. Bod/skap i kjeller er ikke måleverdig i sin helhet.

**Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 11.etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, alkove, bad. Innglasset balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.

I tillegg disponerer leiligheten et skap/bod i kjeller på ca. 0,20 m<sup>2</sup>. Det er fellesvaskeri i kjelleren.

Dette er en toppleilighet med en god intern beliggenhet. Det er personheis opp til 10.etasje. Leiligheten har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Videre har leiligheten en innglasset balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, med flott utsikt og gode solforhold. Balkongen skaper en fin forlengelse av stuen.

**Standard**

En lys og hyggelig toppleilighet i et boligblokk fra 1964. Byggets har moderne kvaliteter som personheis opp til 10.etasje. Leiligheten har en fin innglasset balkong med flott utsikt og gode solforhold. Leiligheten er godt vedlikeholdt, men trenger noe modernisering for å møte dagens krav til standard og utstyr. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Leiligheten rom for rom:

Entré:

Leiligheten har en pen entré som gir et godt førsteinntrykk. Malte fliser på gulv.

Stue/spisestue:

Lys og luftig stue og spisestue med gode møbleringsmuligheter. Rommet har delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god utnyttelse av arealet og skaper et sosialt og trivelig oppholdsrom. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig sollys og gir en varm og innbydende atmosfære. Utsikten fra både de store stuevindueene og den innglassede balkongen på ca. 7 m<sup>2</sup> gir en fin ramme rundt rommet, og balkongen fungerer som en flott forlengelse av stuen. Her kan du nyte den vakre utsikten over nærområdet, samtidig som balkongen gir et perfekt sted for både avslapning og hyggelig samvær.

Innglasset Balkong:

Den innglassede balkongen gir et ekstra rom året rundt, med mulighet til å nyte utsikten og frisk luft uavhengig av værforholdene. Med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, kan du bruke balkongen som et ekstra oppholdsrom både sommer og vinter. Den gir en koselig og beskyttet atmosfære, perfekt for

avslapning, måltider eller en god bok, samtidig som du kan nyte utsikten over nærområdet og omgivelsene.

#### Alkove:

Leiligheten har en unik sovealkove som gir et hyggelig og privat hjørne for ro og avslapning. Den smarte plasseringen skaper en koselig atmosfære, samtidig som den maksimalt utnytter rommets potensial. Alkoven gir både funksjonalitet og et stilfullt preg, perfekt for den som ønsker et praktisk og skjermet sovemiljø i leiligheten.

#### Kjøkken:

Leiligheten har et pent IKEA-kjøkken. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, og overskap med glassfronter. Plate på vegg over benkeskap, samt belysning under overskap. Videre har kjøkkenet heltre benkeplate med nedfelt kum og utslagskum. Det er kullfilterventilator på kjøkkenet.

#### Bad:

Lyst bad med flislagt gulv og malte vegger. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, gulvstående klosett. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra badet. Stråleovn er montert i bad.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Malte fliser i entré. Laminat i alkove. Trestavs parkett for øvrig.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tak: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

#### VVS:

- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.

- Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.

- Stoppekraner er lokalisert i badet.

#### Elektriske anlegg:

- Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

- Anlegget er i hovedsak av eldre/ukjent alder. Nye sikringer i 2022 og mindre oppgraderinger i 2025.

- Stråleovn er montert i bad

#### Takstmannens vurdering ved TG2:

##### Ytterdør:

Tg 2 er gitt på ytterdør grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

##### Vinduer:

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

##### Innvendige vegger:

Det er observert noe sprekkdannelser på vegg ved vindu i kjøkkenet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

##### Ledningsnett for sanitær:

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved

befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vannbåren varme:

Tg 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon:

Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Terrasse/balkong:

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Tg 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav. Arealet nevnt i punktet avviker med 1 m<sup>2</sup>, som tidligere nevnt under areal, da veggen mellom den innglassede balkongen og stue/kjøkken er inkludert i arealmålingen i henhold til NS 3940.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk:

Badet er av eldre dato og uten vanntett sjikt (membran). Det er observert store mengder rustdannelse i sluket, noe som indikerer slitasje og mulig svekkelse av materialet. Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjonen antas i hovedsak å være fra byggeåret, og aldersrelatert slitasje må påregnes. Enkelte fliser har mindre skader

i form av hakk og avskalling.

Tg 3 er gitt for badets overflater på bakgrunn av de nevnte forholdene.

Kostnadsestimatet for utbedring er anslått til mellom 150 000 og 300 000 kr, og er basert på etablering av nytt vanntett sjikt og oppgradering av de innvendige overflatene. På grunn av slukets tilstand anbefales det at dette skiftes ut i forbindelse med oppussingen

### Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass. Opplegg for ladeboks er montert på plassen.

Det er ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

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

Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo installasjon byttet skru sikringer med jordfeilautomatsikringer 15.12.2022. Memo installasjon byttet ut taklampe i stue og sjekket tre lysbrytere og målte nivå (stue, balkong/utelys, og kjøkken), og byttet lysbryter på stue/tak og kjøkken, 24.2.25. Forrige eier skriver at dette ble gjort av EI-installasjon AS Rælingen i 19/2/19 - satt opp koblingsboks på kjøkken med jordledning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Forrige eier opplyste at EI-tilsynet AS kontrollerte

elektrisk anlegg 28.05.2009.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort gjennom borettslaget

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver at firma Gravaco vedlikeholdsspylte avløpsrør 13.11.2015. Vært noe utskifting av rør på bad, gjennom borettslag.

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

Ja. Beskriv: Tilstandsrapport fra 2019 sier at det er en sprekk i vegg mellom kjøkken og innglasset balkong.

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

Ja. Beskriv: Lampe byttet i stue som tidligere førte til at sikring gikk. Dette fikset 24.2.25.

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

Ja. Beskriv: Om tett sluk på bad løses det lett opp med Mundin avløpsåpner.

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.

Ja. Beskriv: Forrige eier sa at hun så 4 skjeggkre i august 2018, satte opp limfeller

og så det ikke igjen. Jeg har aldri sett skjeggkre.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av bolig før forrige salg av takstmann Roy Bekesletten AS, befarings dato 19.3.2019.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? EIE 2019 salgsoppgave: Primærrm 39 kvm, BRA: 46 kvm. BTW: 51 kvm.

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

Ja. Beskriv: Rørfornyelse vår 2025/høst 2025.

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

Ja. Beskriv: Parkering følger med leiligheten, bod og vaskeri i kjelleren

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

### Bygningssakkyndig

Daniel Aas

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 11. etasje med sydøstvendt innglasset balkong. Grunnmur i

betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp/folie. Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Personheis opp til 10.etasje.

Vinduer og dører:

- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.
- Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydnotstand.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 i kjøkken og 2004 i stue.
- Glatte innvendige dører i tre.

Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med ved handelen:

- Vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming via radiator tilknyttet fjernvarme. Stråleovn er montert i bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i hele 2024 var ca. 1.808 kWh med en nettleie på ca. kr. 2.270,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 540,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader i mnd. pr. 24.02.25, er kr. 5.540,-

Felleskostnadene fordeles seg slik:

Felleskostnader: kr. 3.725,-

Stipulerte avdrag: kr. 1.067,-

Stipulerte renter: kr. 748,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, oppvarming/fjernvarme, Telia TV og internett, nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter, vedlikehold.

Megler har fått opplyst nevnt fordeling av felleskostnader av forretningsfører den 24.02.25. Felleskostnadene kan besluttet endres etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 645 766,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 583 062,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Løvenstad Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Borettslaget er et samvirkelag som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Bare andelene i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseier i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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.

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.

Borettslaget har hjemmeside, [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no). Hjemmesiden er oppdatert med løpende informasjon om daglig drift i Brl

### Forretningsfører

Bori BBL

### Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 222 872,- pr. 24.02.2025

Borettslagets totale lån og vilkår:

Husbanken 3,13%  
Annuitetslån, Info pr 31.12.24  
Term: 2  
Tot. restgjeld: 21 976 528,-  
Andel saldo: 46 173,-  
Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35

Husbanken 3,13%  
Annuitetslån, Info pr 31.12.24  
Term: 2  
Tot. restgjeld: 50 054 935,-  
Andel saldo: 105 166,-  
Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35

BOLIGBANKEN ASA 5,85%  
Annuitetslån, Info pr 28.02.25  
Term: 12  
Tot. restgjeld: 32 103 326,-  
Andel saldo: 67 449,-  
Løpetid: 10.11.22 - 31.07.50

BOLIGBANKEN ASA 5,85%  
Annuitetslån, Info pr 28.02.25  
Term: 12  
Tot. restgjeld: 1 944 047,-  
Andel saldo: 4 084,-  
Løpetid:30.06.23 - 31.10.50

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

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld på boligselskapets lån.

### Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

### Dyrehold

Det følger av husordensreglene at det er tillatt å holde 1-en hund eller 1-utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

### Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP1855910.2.1

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 131 kvm (Eiertomt)

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

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk, datert 28.10.1971.

Videre foreligger det ferdigattest for restaureringsarbeider og nye balkonger, datert 14.03.2005.

Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging av to leiligheter og felles korridor etter brann, datert 13.08.2018.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

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

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Delareal 1 113 m

KPHensynsonenavnH810\_1

KPGjennomføring Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner:

Id 142

Navn Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 11.11.1998

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142\\_regbest.pdf](https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142_regbest.pdf)

Delarealer Delareal 142 m

Formål Parkeringsplass

Delareal 446 m

Formål Bolig/Forretning

Delareal 526 m

Formål Torg

Reguleringsplaner under arbeid

Id 253

Navn Løvenstad

Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

### Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/106/205:

26.05.2021 - Dokumentnr: 611918 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

08.03.1966 - Dokumentnr: 100892 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1627992 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 138700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:205

22.03.1966 - Dokumentnr: 101108 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

22.03.1966 - Dokumentnr: 101110 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:201

### 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 boretts 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

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 overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

#### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 55 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 2 740,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (inkl. 1 x visning).

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 850,- 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 6. mars 2025

### Megler

Sisilie Berg, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 91667905

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Parkveien 33b  
0258 Oslo  
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

# Løvenstadtorget 17

# Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport  
Bygningsteknisk gjennomgang

Løvenstadtorget 17, 2006  
LØVENSTAD

Denne rapporten er utført av

# Tyder



Daniel Aas  
Uavhengig takstmann  
da@tyder.no  
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10012

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Utskrift  
3. mars 2025



Side  
2/17

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 -

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har 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 -

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

## Generell tilstand

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

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Balkongdør	Alder og slitasje.
TG 2 -	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 -	Vegger	Spekkdannelse.
TG 2 -	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 -	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2 -	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 -	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 3 -	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Rustdannelse i sluk. Ingen vannrett sjikt. 150 000 - 300 000 kr
TG 2 -	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2 -	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmål og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Areal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
11. etasje	37	0	7	0
<b>Sum</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>44</b>			

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
11. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, alkove		Innglasset balkong

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
11. etasje	44	37	7	Bad, entré, stue, kjøkken, alkove	Innglasset balkong

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

## Byggeår

1964

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

## Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 11. etasje med sydøstvendt innglasset balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Felles vaskeri i kjeller.

Etasjeskiller i betong.

Personheis opp til 10. etasje.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Utvendig gjesteparkering.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Oppvarming

Oppvarming via radiator tilknyttet fjernvarme.

## Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern skap/bod i kjeller på ca. 0,20 m<sup>2</sup>.

\* Bod/skap i kjeller er ikke måleverdig i sin helhet.

Parkering

En oppstillingsplass på felles utvendig i felles parkeringsplass følger boligen.

Opplegg for ladeboks er montert på plassen.

Plass nr. 357

### NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Oppgraderinger av det elektriske anlegget med bytte av to brytere og lampe i stue.	Håndverker	Fremvist
2022	Oppgradering av sikringskap med nye sikringer.	Håndverker	Fremvist

### VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligene har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Tilgjengelighet

Begrensninger

**Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.**

### Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?  
**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller himlingshøyde?  
**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?  
**Deler av borettslagets branntrommelskap, som er tilgjengelig fra fellesgangen, er synlige fra badet i leiligheten. Det anbefales å kontakte borettslaget for eventuell tildekning eller arbeid i nærheten av skapet. Det er også usikkert om tettheten oppfyller kravene til branncelle. Nærmere undersøkelser anbefales.**

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## Ytterdør

TG 2

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.

## Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Ytterdør

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydnotstand.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 i kjøkken og 2004 i stue.

## Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige dører

TG 1

Glatte innvendige dører i tre.

## Vurdering

Døren er av eldre dato og har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?  
Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 9 mm.

## Vurdering

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikkprøvinger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Gulv

TG 1

Malte fliser i entré. Laminat i alkove. Trestavs parkett for øvrig.

## Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vegger

TG 2

Sparklet/pussete og malte overflater.

## Vurdering

Det er observert noe sprekkdannelse på vegg ved vindu i kjøkkenet. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

## Himling

TG 1

Pusset og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

## Vurdering

Det er observert merker etter tidligere skillevegg mellom stue og alkove. Noen ujevnheter må påregnes. Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmelegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse på området. Dimensjonering av rør, klemning og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

#### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.  
 Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.  
 Stoppekraner er lokalisert i badet.  
 Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plasterør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Vannbåren varme

TG 2

Radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg montert i stue/kjøkken.

Vurdering

Tg 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

#### Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad. Kullfilterventilator i kjøkkenet.  
 Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

#### Kjøkkeninnredning

TG 1

IKEA kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap med glassfronter.  
 Plate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.  
 Heltre benkeplate med nedflett kum og utslagsskum.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til Tg 1.

#### Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovligghet.

#### Terrasse/balkong

TG 2

Sydøstvendt innglasset balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra stue, innvendig areal på ca. 6 m<sup>2</sup>.  
 Terrassebord på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.  
 Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter.

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Tg 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav. Areal nevnt i punktet avviker med 1 m<sup>2</sup>, som tidligere nevnt under areal, da veggen mellom den innglassede balkongen og stue/kjøkken er inkludert i arealmålingen i henhold til NS 3940.

## Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre/ukjent alder.  
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vannrett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

Sluk i støpejern.  
Gulv er flislagt. Sparklet/pussede og malte overflater på vegg.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til born (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?

Nei.

Vurdering

Badet er av eldre dato og uten vannrett sjikt (membran). Det er observert store mengder rustdannelse i sluket, noe som indikerer slitasje og mulig svekkelse av materialet. Sluk, røropplegg og gulvkonstruksjonen antas i hovedsak å være fra byggeåret, og aldersrelatert slitasje må påregnes. Enkelte fliser har mindre skader i form av hakk og avskalling.

Tg 3 er gilt for badets overflater på bakgrunn av de nevnte forholdene. Kostnadsestimater for utbedring er anslått til mellom 150 000 og 300 000 kr, og er basert på etablering av nytt vannrett sjikt og oppgradering av de innvendige overflatene. På grunn av slukets tilstand anbefales det at dette skiftes ut i forbindelse med oppussingen.

\* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.  
Gulvstående klosett.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Tg 2 er gilt på grunn av alder og normal slitasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

### Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Trygghets Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

#### Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringskap i felles gang med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Stråleovn er montert i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
**Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.**

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
**Anlegget er i hovedsak av eldre/ukjent alder. Nye sikringer i 2022 og mindre oppgraderinger i 2025.**

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
**Ja.**

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
**Ja.**

**Det er fremvist samsvarserklæring datert 15.12-2022 på følgende opplyste arbeider: Byttet ut gamle sikringer og montert en ny OV og 3 stk jordfeilautomater. (Memo Elektro installasjon AS)**

**Det er fremvist samsvarserklæring datert 28.02-2025 på følgende opplyste arbeider: Byttet defekt 1pol bryter og byttet 2+1 bryter.(Memo Elektro installasjon AS)**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring på resterende anlegg.**  
\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Ja. Det er observert svimerker over stråleovn i badet.**

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?  
**Nei.**

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

**Ja. På grunn av nevnte forhold, alder og manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.**

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

### BEFARINGEN

Befaringsdato	26. feb. 2025
Selger/eier til stede	Marie Aadnesen
Takstingenior til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

### EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Løvenstadtorget 17, 2006 LOVENSTAD
Kommune	3224 Rælingen
Matrikkel	3224-106/205/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	1113.1 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Løvenstad Borettslag A/I
Eier adkomstdokumenter	Marie Aadnesen
Andelsnummer	357

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

## Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

## Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våre retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av sno eller utflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

## Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

## Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

## Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

## Gylldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Aadnesen, Marie	9578-5997-4-1055884	2025-02-24 21:15:11
-----------------	---------------------	---------------------

## 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.

Uttytt dato  
24. feb. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0098/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Marie Aadnesen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. juni 2019	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 Polisnummer: SP1855910.2.1 Forsikret i: IF skadeforsikring	

## 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/lidsted, 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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Memo installasjon byttet skru sikringer med jordfeilautomatsikringer 15.12.2022. Memo installasjon byttet ut taklampe i stue og sjekket tre lysbrytere og målte nivå (stue, balkong/utelys, og kjøkken), og byttet lysbryter på stue/tak og kjøkken, 24.2.25. Forrige eier skriver at dette ble gjort av EI-installasjon AS Rælingen i 19/2/19 - satt opp koblingsboks på kjøkken med jordledninger.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Forrige eier opplyste at EI-tilsynet AS kontrollerte elektrisk anlegg 28.05.2009

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er gjort gjennom borettslaget

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier skriver at firma Gravaco vedlikeholdsspylte avløpsrør 13.11.2015. Vært noe utskifting av rør på bad, gjennom borettslag.

**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

Eventuell kommentar: Sentralvarme brukes og er inkludert også varmt vann

**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?**

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport fra 2019 sier at det er en sprekk i vegg mellom kjøkken og innglasset balkong

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

Ja

Beskriv: Lampe byttet i stue som tidligere førte til at sikring gikk. Dette fikset 24.2.25.

**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?**

Ja

Beskriv: Om tett sluk på bad leses det lett opp med Mundin avløpsåpner.

**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.**

Ja

Beskriv: Forrige eier sa at hun så 4 skjeggkre i august 2018, satte opp limfeller og så det ikke igjen. Jeg har aldri sett skjeggkre.

**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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering av bolig før forrige salg av takstmann Roy Bekesletten AS, befarings dato 19.3.2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? EIE 2019 salgsopp-gave: Primærrm 39 kvm, BRA: 46 kvm. BTW: 51 kvm.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, naboarster/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?

Ja

Beskriv: Rørfornyelse vår 2025/høst 2025

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?

Ja

Beskriv: Parkering følger med leiligheten, bod og vaskeri i kjelleren

### 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: 14-0098/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn

**Aadnesen, Marie**

Dato

**2025-02-24**

Identifikasjon

 Aadnesen, Marie

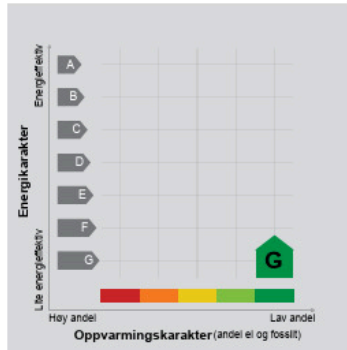


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



Adresse	Løvenstødtorget 17
Postnummer	2006
Østet	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	150451663
Bruksenhetsnummer	H1104
Merkenummer	Energiatest-2025-88368
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningstype:	Løilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøfeler i bakken, med temperatur- og fuktfeiler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også værmekklere, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/reyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet. Kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 16: Individuell varmemaalning i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunntyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspørre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med ettersolerings tiltak.

#### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Borettslagsandel 357 i AL LØVENSTAD BORETTSLAG (953303787), Rælingen kommune



Utskriftsdato: 26.02.2025 09:15

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.

### Borettslagsandel

#### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løvenstadtorget 17	H1104	106/205	36	0	0	0	

#### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AADNESEN MARIE 020689*****	Eiendomsrett 1/1	LØVENSTADTORGET 17 2006 LØVENSTAD	Bosatt

#### Vegadresse: Løvenstadtorget 17

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2006 LØVENSTAD	Kirkesogn	02060802 Øvre Rælingen
Grunnkrets	103 Løvenstad 3	Teltsted	801 Oslo
Valgkrets	1 Løvenstad		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150451663		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 150451663: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2940
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2940
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	80

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg dato
Tatt i bruk		09.02.2006

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H11	8	294	0	294	0	0	0
H10	8	294	0	294	0	0	0
H09	8	294	0	294	0	0	0
H08	8	294	0	294	0	0	0
H07	8	294	0	294	0	0	0

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Borettslagsandel 357 i AL LØVENSTAD BORETTSLAG (953303787), Rælingen kommune



Utskriftsdato: 26.02.2025 09:15

H06	8	294	0	294	0	0	0
H05	8	294	0	294	0	0	0
H04	8	294	0	294	0	0	0
H03	8	294	0	294	0	0	0
H02	8	294	0	294	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

### Borettslag

Navn	AL LØVENSTAD BORETTSLAG	Org.nr	953303787
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	5

#### Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	106/210	5180	
Grunneiendom	106/206	43078	
Grunneiendom	106/205	1113.1	
Grunneiendom	106/314	303.6	
Grunneiendom	106/329	1605.6	



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 24.02.25  
Vår ref.: 402 / 357

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	357	<b>Bolignr</b>	H1104
<b>Boligselskap</b>	402 AL Løvenstad Borettslag	<b>Etasje</b>	11.etg
<b>Adresse</b>	LØVENSTADTORGET 17, 2006 LØVENSTAD	<b>Oppr.ant.rom</b>	1
<b>Eier(e)</b>	Marie Aadnesen	<b>Bygningstype</b>	Høyblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 24.02.25: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	3 725	3 725	3 725	3 725	3 725	3 725
Stipulerte avdrag	1 067	1 067	1 067	1 067	1 067	1 067
Stipulerte renter	748	748	748	748	748	748
<b>Total</b>	<b>5 540</b>	<b>5 540</b>	<b>5 540</b>	<b>5 540</b>	<b>5 540</b>	<b>5 540</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	21 976 528	46 173	31.12.35
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	50 054 935	105 166	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 5,85%				10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	32 103 326	67 449	31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 5,85%				30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	1 944 047	4 084	31.10.50
<b>Total</b>		<b>106 078 836</b>	<b>222 872</b>	

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 3,13%			31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	21 976 528	31.12.35
Husbanken - 3,13%			31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	50 054 935	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 5,85%			10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.25	12	32 103 326	31.07.50

BOLIGBANKEN ASA - 5,85%	12	1 944 047	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 28.02.25			31.10.50

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	402 AL Løvenstad Borettslag (orgnr. 953303787)
<b>Antall enheter</b>	363
<b>Styrets e-post</b>	lovenstad@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Vibeke Maya Austria (97548762)
<b>Forsikring</b>	If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	106/206
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld</b>	kr 223 099,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 44,00
<b>Formue</b>	kr 8 973,00	<b>Utgifter</b>	kr 9 229,00

## Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

Alle leiligheter har en parkeringsplass. Borettslaget har hjemmeside [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)  
Merk: En stk HDTV (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](http://www.lovenstadbrl.no). Hjemmesiden er oppdatert med løpende informasjon om daglig drift i Brl.

Felleskostnader økes med 10 % fra 01.08.2024

Det er søkt om lån ca. kr. 30.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak. Lånet er ikke utbetalt ennå.

## 402 AL Løvenstad Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2024

Sted: Sandbekken ungdomsskole, kantinen.  
37 av 379 mulige stemmegivere var representert.  
34 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

### Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1 - Vedtatt med 33 stemmer**

"Hege Hatlem velges til møteleder og sekretær. Lill Edle Bertelsen og Merethe Kesanen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33  
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 2: Styrets årsmelding for 2023

Som følge av lovendring 1.januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering

**Styrets forslag - Vedtatt med 32 stemmer**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32  
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent

Anvendelse av årsresultatet: Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap (regnskapsteknisk).

**Styrets forslag - Vedtatt med 32 stemmer**

"Regnskapet godkjennes og årsresultatet overføres til udekket tap"

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32  
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Forslag til styrehonorar foreslås til kr 510 000,-

**Styrehonorar - Vedtatt med 32 stemmer**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510 000,-

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32  
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 5: Innkomne forslag

I tillegg til de ordinære sakene skal borettslaget også behandle disse sakene:

#### Sak 5 (A) Rehabilitering av vann- og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag.

Forslag fra styret:

Styret har hovedansvaret for å sikre at boligselskapets bygningsmasse er forsvarlig vedlikeholdt. Fornyng /utskiftning av vann- og avløpsrør er en del av dette vedlikeholdsarbeidet, og styret har vedtatt at dette arbeidet må gjennomføres på grunn av alderen til rørene. Avgjørelsen om vedlikeholdet og den økonomiske rammen for prosjektet skal vedtas på årets generalforsamling.

Det henvises til informasjonsskriv.

Generalforsamlingen i Løvenstad borettslag vedtar å rehabilitere og fornye alle vann- og avløpsrør i borettslaget som et fellestilltak. Styret har fullmakter til å starte prosjektet og til å inngå avtaler med leverandører.

Det presiseres at styret gjennom lov av borettslag § 5 -17 har plikt til å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 33 stemmer**

Tatt til orientering

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 34

### Sak 5 (B) Låneopptak for nødvendig vedlikehold

Generalforsamlingen i Løvenstad borettslag gir styret fullmakt til å finansiere rehabilitering av borettslaget gjennom låneopptak. Styret har mulighet til å ta opp lån på opptil 30 000 000 millioner for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av boligmassen.

**Styrets forslag - Vedtatt med 30 stemmer**

"Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån opptil kr. 30 000 000 til finansiering av nødvendig vedlikehold av boligmassen"

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 5 (C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

Styret har innhentet tilbud på oppgradering av avtalen med Telia, siden denne løper til 2028. Den oppgraderte avtalen vil gi hver enkelt andelseier større fleksibilitet og valgfrihet mellom ren internettjeneste og kombinasjon av tv-kanaler og internett hastighet.

Økningen pr. måned ligger på 87,- og legges til felleskostnadene.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 24 stemmer**

Forslaget tas til orientering

**Mot:** 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

### Sak 5 (D) Rehabilitering og utleie av hybler.

Borettslaget eier 4 hybler/leiligheter, beliggende i RJ 38, 40 og 42 samt Løvenstadveien 4.

Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å rehabilitere hyblene/leilighetene med formål om utleie. Oppgraderingsarbeidet vil bli utført som en del av den løpende driften og vil bli gjennomført når det er praktisk mulig med tanke på borettslagets økonomi.

Styret har ansvar for utleie og oppfølging av leieforholdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å benytte utleiemegler for å håndtere og følge opp leieforholdene.

Det presiseres at styret gjennom lov av borettslag § 5 -17 har plikt til å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand

**Alternativ 1 - Vedtatt med 32 stemmer**

Tatt til orientering

**Mot:** 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

### Sak 5 (E) Omgjøring og oppgradering av vaskerier

Vaskeriene i borettslaget ser ut til å bli stadig mindre brukt av beboerne. Styret har tatt tak i situasjonen og jobber aktiv med vaskerifasilitetene. Målet er å opprettholde og forbedre de få vaskeriene som er i bruk, slik at beboerne fortsatt kan nyte godt av tilbudet. Vaskeriene er beholdt i LV 12, 8 og 4, samt i LT 7 og 17.

Som en del av denne prosessen ønsker styret å rydde opp i de gamle vaskerilokalene. Dette innebærer å fjerne eller eventuelt selge de gamle maskinene som ikke lenger er i bruk eller er funksjonelle. Ved å frigjøre lokalene kan styret se på alternative bruksmuligheter, for eksempel

å gjøre dem om til oppbevaringsrom/boder eller til annet ønsket formål.

For å kunne gjennomføre dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om fullmakter til å rydde opp i vaskeriene og vurdere andre muligheter for lokalene. Eventuelle gamle og defekte maskiner vil bli kastet, mens de som fortsatt er funksjonelle vil bli solgt for å bidra til finansieringen av oppgraderingene.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 32 stemmer**

Forslaget ønskes godkjent

**Mot:** 1 stemme

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

**Sak 5 (F) Endringer i husordensreglene**

Husordensreglene er ikke i tråd med tiden. Enkelte av punktene er derfor revidert.

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 1-3 Ballspill**

Punkt 1 - 3 Ballspill

Gammel:

For småbarn og yngre skoleelever er ballspill tillatt på plenområder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro bør støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl.21:00.

NY:

Ballspill er tillatt på plenområder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro skal støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl.21:00.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 33 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-5 Montering av antenner**

Punkt 2 - 5 Montering av antenner

Gammel:

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 dog fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesmisen. Antennen skal dog ikke stikke ut fra fasade/balkong.

B) Styrets godkjenning skal imidlertid innhentes på forhånd i hver enkelt tilfelle.

NY:

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 imidlertid innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 33 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-7 Navnemerking**

## Punkt 2 - 7 Navnemerking

Gammel:

A) Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.

B) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skilt skal ikke skrives direkte på.

Skilt for postkasse skal ikke inneholder mer en 4 linjer. Første linjen skal inneholde "leilnr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr 999

Andre linje skal inneholder andelshaverens 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 både porttelefon og postkasse til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endringer av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

NY:

A) Postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.

B) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skilt skal ikke skrives direkte på glasset.

Skilt for postkasse skal ikke inneholder mer en 4 linjer. Første linjen skal inneholde "leilnr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr 999.

Andre linje skal inneholder andelshaverens 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, må andelseier selv sørge for å bestille postkasseskilt i henhold til punkt 8 b. Bestillingen sendes via styret, og hentes av andelseieren selv. Se hjemmesiden.

Førstegangsbestilling av postkasseskilt belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

### Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

## Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-8 Ferdsl og parkering

### Punkt 2 - 8 Ferdsl og parkering

Gammel:

A) Sykling og annen ferdsl 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 dog ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret m/synlig oblat/bevis. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjenester mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon.

C) Parkering skal henvises til borettslagets faste parkeringsplasser eller til gjesteparkering ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for hensetting/parkering av den besøkendes kjøretøy blir i samsvar med dette punktet.

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

NY:

A) Sykling, bruk av sparkesykkel, og annen ferdsl skal foregå langs det faste vegnettet. Ferdsl skal skje i gangfart og ikke være til sjenanse for gående og lekende. Sykling og motorisert ferdsl over plenen er ikke tillatt.

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 fra styret. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjenester mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon til nødvendig parkering over lengre tid.

C) Parkering henvises til borettslagets faste parkeringsplasser og til gjesteparkering ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at parkering av den besøkendes kjøretøy gjøres i samsvar med dette punkt. Denne er også ansvarlig for å registrere gjesters kjøretøy inn i eget system for dette. Informasjon som adresse og pålogging til parkeringssystemet kan fås ved henvendelse til styret.

F) Parkeringsregler for borettslaget er for øvrig angitt til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøring til, og inn på, borettslagets område.

G) Kontroll av gjeldende parkeringsbestemmelser og illeggelse av eventuelle sanksjoner, utføres av parkeringsselskapet på kontrakt for borettslaget, etter vedtak av 2023.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-9 Parkeringsplasser**

Punkt 2 - 9 Parkeringsplasser

Gammel:

B) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet. Likeledes skal uttakene være avlåst når de ikke er i bruk.

Overtredelse kan medføre at kablene blir inndratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet strømmettet.

NY:

B) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet.

D) For andelseiere som er tilknyttet ladeanlegg for ELbiler, gjelder egne avtaler direkte mellom andelseier og det selskapet borettslaget har kontrakt med.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-10 Vask/reparasjon av kjøretøy**

Punkt 2 -10 Vask/ reparasjon av kjøretøyer

Gammel:

A) Vask og-/ eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor boområdet. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse ved den enkeltes oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel.

NY:

A) Vask og-/ eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor boområdet. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkeltes oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel. Se for øvrig bestemmelser under 2 - 8 b om lengde på parkeringen.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 2-11 Bruk av grill**

Punkt 2 -11 Bruk av grill

Gammel:

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

C) For øvrig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

NY:

A) Godkjent elektrisk grill tillates bruk på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan brukes på fellesområder og hageparseller i god avstand til blokkene.

C) Alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan, må vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 4-1 Rekvisisjon av vasketider**

Punkt 4 - 1 Rekvisisjon av vasketider

Gammel:

A) Hver enkelt blokk har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tiden.

Lås skal være nummeret med andelsnummer, slik det er registrert hos tilknyttet boligbyggelag.

NY:

A) Vaskeriene har faste vasketider.

Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid. Lås skal være nummeret med andelsnummer

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

**Sak 5 (F) Husordensregler punkt 5-1 Fellesregler**

Punkt 5-1 Fellesregler

Gammel:

A) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling (ROAF) mht. kildesortering av avfall. Således skal henholdsvis restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.

B) Restavfall fra husholdningene skal kastes i avfallsuget for Envac-systemet som alle andelseierne 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 materialgjenvinnes, og som for øvrig er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

Alt avfall til Envac-systemet skal pakkes godt inn i handleposer. Postene 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 (høyblokken) er plassert i egne rom i blokkens kjeller.

Ved høyblokken er containere plassert i egen bod på baksiden av blokken.

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

Av plass hensyn 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 poster 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. malingsrester, 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 glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.

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

G) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren mht. å sette papircontainerne tilbake på plass i kjelleren etter tømning.

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

NY:

A) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling kildesortering av avfall. Restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass, skal skiller og kastes på dertil bestemte steder.

B) Restavfall fra husholdningene skal kastes i avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseierne 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 for øvrig er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

Allt avfall til Envac-systemet skal pakkes godt inn i plastposer. Postene 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 (høyblokken) er plassert i egne rom i blokkens kjeller.

Ved høyblokken er containere plassert i egen bod på baksiden av blokken.

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

Av plassersyn 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 poster 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. malingsrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.

E) Glass kastes i godkjente avfallsstasjoner.

F) Større gjenbruksgjenstander og/ eller større mengder avfall ( f.eks. etter oppussing og

lignende) er uegnet for plassering i borettslagets faste anlegg, og skal derfor fjernes av den enkelte beboer. Plassering av slike rester i eller utenfor blokkens fellesrom er selvsagt ikke tillatt.

G) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren mht. å sette papircontainerne tilbake på plass i kjelleren etter tømning.

H) Ved leie av egne bagger, containere eller tilhengere for bla. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester. Avfallet er ikke tillatt hensatt utenfor blokkene lengre en strengt nødvendig.

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

## Sak 5 (F) Husordensregler punkt 8-1 Åpningstider

Punkt 8 - 1 Åpningstider

Gammel:

A) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag på og på hjemmesiden, [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)

NY:

A) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10, ved oppslag og på hjemmesiden, [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)

**Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer**

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

## Sak 5 (F) Husordensregler punkt 8-2 Henvendelser

#### Punkt 8 - 2 Henvendelser

Gammel:

A) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59, e-post til styret@lovenstadbrf.no eller brev i postkassen ved Løvenstadvegen 10.

Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer. Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.

NY:

A) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til styret@lovenstadbrf.no eller brev i postkassen ved Løvenstadtorget 10.

Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer. Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

### Sak 5 (F) Husordensregler punkt 10-1 Generelt

#### Punkt 10 - 1 Generelt

Gammel:

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

NY:

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

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 34 stemmer

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 34

### Sak 5 (F) Husordensregler punkt 11 Tvister

#### Punkt 11 Tvister

Gammel:

A) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal foreligge styret. En den blokktiltitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

NY:

A) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal foreligge styret. En den blokktiltitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

#### Alternativ 1 - Vedtatt med 32 stemmer

Forslaget godkjennes.

**Mot:** 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 32

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

### Sak 6: Valg av nye tillitsvalgte

\*Styreleder er ikke på valg.

\*Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

\*Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

\*Evt. valgkomite

#### Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Tommy Pedersen 1. valg

Richard Greger Bjørn 2. valg

Merethe Kesanen 3. valg

Totalt antall stemmer: 33

#### Varamedlemmer (4 posisjoner)

Arild Degvold 1. valg  
Lill Edle Brit Bertelsen 2. valg  
Merete Jabjør Rodem 3. valg  
Erik Vange 4. valg

Totalt antall stemmer: 33

**Valgkomite** (3 posisjoner)

Ingar Sommerud 1. valg  
Benedicta Wesoni Yakubu 2. valg  
Mariyana Neloska 3. valg

Totalt antall stemmer: 33

**Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Løvenstad har 8 delegater (stemmer) på BORI's GF 10.juni 2024.

**Delegat** (8 posisjoner)

Vibeke Maya Austria 1. valg  
Tommy Pedersen 2. valg  
Tom Harald Lund 3. valg  
Richard Greger Bjørn 4. valg  
Merethe Kesanen 5. valg  
Arild Degvold 6. valg  
Lill Edle Brit Bertelsen 7. valg  
Merete Jabjør Rodem 8. valg

Totalt antall stemmer: 31

**Varadelegat**

Ingen kandidater stilte til vervet.

## Ordinær generalforsamling 13.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Bertelsen, Lill Edle Brit</b>	<b>2024-05-19</b>	<b>Hatlem, Hege Birgitte</b>	<b>2024-05-19</b>

Identifikasjon

 Bertelsen, Lill Edle Brit

Identifikasjon

 Hatlem, Hege Birgitte

Navn	Dato
<b>Kesanen, Merethe</b>	<b>2024-05-19</b>

Identifikasjon

 Kesanen, Merethe



## FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

## Kontakt

BORI's eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no).

## Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

## Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

## Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no)

## Forkjøpsrett

BORI's medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart for salget.

Utylsing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på [bori.no](http://bori.no). Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på [bori.no](http://bori.no).

Bestilling av utlysning gjøres på e-post [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

## Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: [eierskifte@bori.no](mailto:eierskifte@bori.no). Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styre godkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

## Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

### Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i AL Løvenstad Borettslag avholdes 13.mai 2024  
Kl.19:00, Sted: Sandbekken ungdomsskole, kantinen.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSMELDING FOR 2023**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Løvenstad, 18.april 2023

I styret for AL Løvenstad Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13.MAI 2024.

1. **KONSTITUERING**  
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen
2. **ÅRSMELDING FOR 2023**  
Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.  
  
Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
  - A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
  - B) Anvendelse av årsresultatet:  
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
  - A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.
  - B) Andre honorarer
5. **INNKOMNE FORSLAG**  
Fra styret (se redegjørelse bak i heftet):
  - A) Rehabilitering av vann- og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag
  - B) Låneopptak for vedlikehold
  - C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale
  - D) Rehabilitering av utleie av hybler
  - E) Omgjøring og oppgradering av vaskerier
  - F) Endringer i husordensreglene
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Styreleder er ikke på valg
  - B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité for 1 år
  - E) Valg av 8 delegater og 8 varadelegater til BORIs generalforsamling

## AL Løvenstad Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

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 2023)
Nestleder: Tommy Pedersen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem: Tom Harald Lund	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Merethe Kesanen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem: Richard Greger Bjørn	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:	
Arild Degvold:	(valgt for 1 år i 2023)
Lill Edle Brit Bertelsen:	(valgt for 1 år i 2023)
Merete Rhode:	(valgt for 1 år i 2023)
Laila Bråthen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite: Ingen beboere søkte deltagelse i valgkomite ved etterspørsel i borettslagets informasjonsskriv, "Løvenstadblekka". Styret oppfordret også interesserte beboere å stille til styreverv, uten at noen viste interesse.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:	
Laila Bråthen:	som delegat
Vibeke Maya Austria:	som delegat
Tommy Pedersen:	som delegat
Jack Roger Olsen	som delegat
Merethe Kesanen	som varadelegat

### SELSKAPSFORMLING

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.

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 11 styremøter i tillegg til arbeidsmøter, og behandlet saker så som:

- Godkjenning av nye eiere/bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsaker
- Beboersaker
- Samarbeidsmøter med Rælingen kommune
- Oppussing/utvikling av utleiehybler
- Anskaffelse og oppstart med parkeringselskap (P-Service AS)
- Omlegging og nedleggelse av vaskerier iht plan. Oppussing av vaskerier med behov for dette.
- Samarbeidsmøter med Rælingen kommune.

### Av andre større saker kan nevnes:

- Utført ekstraordinært vedlikehold – totalrehabilitering av utleiehybel, RJV 40 D, samt byttet gulv i selskapslokalet etter vannskader.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen – kontroll og tilstandsrapport for alle tak.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover: rørfornyng er under prosjektering m/BORI Utbygg som valgt prosjektledelse.
- Tjeneste-/serviceavtaler: Eventuell oppgradering av avtale med Teila iht TV/internettleveranse
- Kontroll/bytte av brannslukningsapparater og røykvarslere.
- Inngått tjenesteavtale/kontrakt med Skoglund Vaktmestertjenester AS (100% stilling, vaktmester)

### Annen aktivitet:

- Infoskriv til beboere, «Løvenstadblekka» 4 ganger årlig, oppdatering og videreutvikling av hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no) og andre digitale tjenester/verktøy for styrearbeidet.
- Dugnad, juletreff.
- Møter med blokktiltidsvalgte og beboermøter ved behov.
- Omsetning av boliger; det er solgt 31 antall andeler.

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

Godkjent av styret, 18.04.2024.

## Al Løvenstad Borettslag

### Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Al Løvenstad Borettslag org.nr. 953303787

## Resultatregnskap 2023

Al Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	26 752 101	25 078 770	25 503 283	29 453 116
Arnen driftsinntekt	2	286 441	285 504	225 000	155 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>27 038 542</b>	<b>25 364 274</b>	<b>25 728 283</b>	<b>29 608 116</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	573 008	579 677	581 910	581 910
Avskrivninger	10	32 888	42 881	27 811	30 000
Konsulenttjenester	4	487 339	551 779	501 134	478 501
Kontingenter		149 167	148 122	148 122	149 200
Rep og vedlikehold	5	2 519 009	3 441 989	2 302 012	2 483 000
Forsikringer		915 136	817 918	879 000	1 055 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		3 902 549	3 875 222	4 000 000	4 790 000
Energi og fyring	6	5 167 485	4 741 941	4 500 000	5 000 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 635 734	1 374 852	1 502 600	1 816 000
Driftskostnader	8	1 507 840	1 697 249	1 755 000	2 065 000
Leiekostnader		7 582	0	0	12 000
Andre driftskostnader	9	181 024	234 424	234 000	311 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17 078 760</b>	<b>17 506 054</b>	<b>16 431 589</b>	<b>18 771 611</b>
<b>Driftsresultat for finansposter</b>		<b>9 959 782</b>	<b>7 858 220</b>	<b>9 296 694</b>	<b>10 836 505</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		3 674	5 607	0	0
Finanskostnad		4 185 873	2 963 541	3 125 000	4 630 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-4 182 198</b>	<b>-2 957 933</b>	<b>-3 125 000</b>	<b>-4 630 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 777 584</b>	<b>4 900 287</b>	<b>6 171 694</b>	<b>6 206 505</b>
Overført udekket tap	12	5 777 584	4 900 287	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>5 777 584</b>	<b>4 900 287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse 31.12.2023**

AI Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Variige driftsmidler</b>			
Bygninger	10,15	82 287 350	82 137 350
Tomt	10,15	766 787	766 787
Andre driftsmidler	10	38 891	71 781
Sum variige driftsmidler		83 093 027	82 975 918
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 113 027</b>	<b>82 995 918</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		1 167 613	1 176 050
Kundefordringer		336 212	216 391
Sum fordringer		1 503 825	1 392 441
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 583 628	1 309 129
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 087 453</b>	<b>2 701 570</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 200 480</b>	<b>85 697 488</b>

Balanserapport 2023 for AI Løvenstad Borettslag

**Balanse 31.12.2023**

AI Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	36 300	36 300
Udeløst tap	12	-33 219 368	-38 996 952
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-33 183 068</b>	<b>-38 960 652</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	112 162 621	116 083 469
Borettsinnskudd	14,15	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		119 248 121	123 168 969
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		911 693	1 339 519
Ånnen kortsiktig gjeld		223 735	149 652
Sum kortsiktig gjeld		1 135 428	1 489 171
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 383 549</b>	<b>124 658 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 200 480</b>	<b>85 697 488</b>

AI Løvenstad Borettslag

Vibeke Maya Austria  
Styrets leder

Tom Harald Lund  
Styremedlem

Tommy Pedersen  
Styremedlem

Richard Greger Bjørn  
Styremedlem

Merethe Kesanen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for AI Løvenstad Borettslag

**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 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

**Note 1 Felleskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	16 499 407	16 003 284	15 225 739	18 412 284
3603 Stipulerte renter	3 123 041	2 308 909	3 125 000	4 630 000
3604 Stipulerte avdrag	6 554 994	6 228 194	6 556 000	5 725 000
3609 Motorvarmer	97 440	97 440	97 440	97 440
3629 Lokaler	436 827	449 694	456 336	548 000
3630 Refusjon felleskostnader	0	-8 751	0	0
3632 Elbil infrastruktur	40 392	0	42 768	40 392
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>26 752 101</b>	<b>25 078 770</b>	<b>25 503 283</b>	<b>29 453 116</b>

**Note 2 Andre driftsinntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter (antenneleie, utleie)	0	127 808	0	0
Vaskeri	86 866	137 500	125 000	50 000
Antenneleie	100 540	0	100 000	105 000
El bil/ladeanlegg	99 035	20 196	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>286 441</b>	<b>285 504</b>	<b>225 000</b>	<b>155 000</b>

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fri telefon	0	4 392	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	4 392	0	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	494 239	458 500	510 000	510 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	49 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	70 307	72 177	71 910	71 910
Gave til ansatte, fradragsberettiget	8 462	0	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>573 008</b>	<b>579 677</b>	<b>581 910</b>	<b>581 910</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har mottatt gaver i arbeidsforhold på kr 8 462 og fått dekket utgifter til bevertning (julebord) kr 4 378 jf. note 9.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	10 875	10 863	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar	403 875	403 132	421 434	422 000
Andre forvaltningstjenester	8 780	495	0	0
Juridisk bistand	3 375	7 031	10 000	10 000
Teknisk bistand	13 416	116 183	50 000	1
HMS	34 500	5 750	0	34 500
Vakthold/securitas	12 518	8 325	8 700	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>487 339</b>	<b>551 779</b>	<b>501 134</b>	<b>478 501</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	190 093	154 256	100 000	500 000
Vedlikehold VVS	186 394	1 138 233	150 000	300 000
Vedlikehold elektro	624 911	924 018	1 174 012	250 000
Vedlikehold utvendig anlegg	151 430	541 247	100 000	100 000
Vedlikehold heis	96 080	83 268	100 000	150 000
Vedlikehold garasjer	472 249	181 187	0	520 000
Vedlikehold vaskeri	15 149	172 311	100 000	30 000
Vedlikehold eiendom	0	2 530	0	0
Vedlikehold ventilasjon	95 758	129 693	100 000	110 000
Vedlikehold brannsikring	445 795	21 412	400 000	32 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	133 150	71 835	60 000	140 000
Egenandel forsikringsskader	108 000	22 000	18 000	100 000
Større vedlikehold	0	0	0	251 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>2 519 009</b>	<b>3 441 989</b>	<b>2 302 012</b>	<b>2 483 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	532 517	514 098	500 000	500 000
Fjernvarme	4 634 968	4 227 844	4 000 000	4 500 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>5 167 485</b>	<b>4 741 941</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 000 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	1 634 014	1 371 457	1 500 000	1 811 000
Telefon	1 719	3 395	2 600	5 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>1 635 734</b>	<b>1 374 852</b>	<b>1 502 600</b>	<b>1 816 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	1 069 184	1 288 489	1 350 000	1 550 000
Renholdstjenester	383 461	388 000	405 000	455 000
Snøbroyting/stroing/feieing	55 194	20 760	0	60 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 507 840</b>	<b>1 697 249</b>	<b>1 755 000</b>	<b>2 065 000</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	23 010	23 583	30 000	25 000
Soppeltømming/container	34 936	88 887	20 000	50 000
Lyspærer, sikringer etc	17 568	8 582	8 000	25 000
Verktøy og redskaper	10 189	2 375	5 000	15 000
Datautstyr og programvare	0	5 263	5 500	0
Nøkler, låser og skilt	62 254	48 738	60 000	60 000
Annet driftsmateriale	0	4 688	30 000	50 000
Kontorrekvisita	227	2 428	0	0
Lisenser/software	3 256	3 933	3 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	4 378	3 692	10 000	15 000
Generalforsamling/årsmøte	8 891	21 301	25 000	25 000
Velferdskostnader	3 554	4 804	15 000	15 000
Porto	0	1 525	0	0
Gave, ikke	0	3 178	2 500	6 000
Øredifferanser	8	0	0	0
Bank og kortgebyrer	11 452	11 447	20 000	20 000
Konstaterte tap på	1 300	0	0	0
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>181 024</b>	<b>234 424</b>	<b>234 000</b>	<b>311 000</b>

## Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger	Anlegg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	80 348 182	1 789 1698	766 786
Årets tilgang (Garasje nr.1)	0	150 000	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	80 348 182	1 939 168	766 786
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	80 348 182	1 939 168	766 786
Anskaffelsesår	0	0	0
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

	Vaskerianlegg	Inventar (spisebord)	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	703 410	26 135	25 000
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	703 410	26 135	25 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	22 663	5 227	5 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	265 935	15 245	14 583
Bokført verdi pr.31.12	27 812	5 663	5 417
Anskaffelsesår	0	0	0
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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 11 Åndelskapital

Åndelskapitalen er kr. 36 300 fordelt på 363 å kr.100

#### Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-38 996 957	-43 897 245
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 777 584	4 900 287
Sum opptjent egenkapital 31.12	-33 219 374	-38 996 957

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 13 Pantelån

##### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2022	33 717 324	
Nedbetalt tidligere	320 402	
Nedbetalt i år	657 671	
Lånesaldo 31.12		32 739 251
Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2050		

##### BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-2 000 000	
Nedbetalt i år	18 151	
Lånesaldo 31.12		1 981 849
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		

##### Husbanken

Fastrente 10 år fra 01.07.2022		
Renter 31.12.23: 3,12%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	37 516 000	
Nedbetalt tidligere	12 288 655	
Nedbetalt i år	1 600 237	
Lånesaldo 31.12		23 627 108
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035		

##### Husbanken

Fastrente 10 år fra 01.07.2022		
Renter 31.12.23: 3,12%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2005	85 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 540 798	
Nedbetalt i år	3 644 789	
Lånesaldo 31.12		53 814 413
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035		

#### Sum langsiktig gjeld

112 162 621

#### Note 14 Borettsinnskudd

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

**Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	119 248 121	123 168 969
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	83 054 137	82 904 137
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	165 264 174	201 264 174

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 16 Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 212 399</b>	<b>2 686 117</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	5 777 584	4 900 287
Tilbakeføring av avskrivning	32 890	42 881
Årets investeringer	- 150 000	0
Opptak langsiktige lån	2 000 000	33 717 324
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 920 848	-40 134 210
B. Årets endring i disponible midler	1 739 626	-1 473 718
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 952 025</b>	<b>1 212 399</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 087 453	2 701 570
- Kortsiktig gjeld	1 135 428	1 489 171
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 952 025</b>	<b>1 212 399</b>

**402 2023 Årsregnskap.pdf**

Navn: **Austria, Vibeke** Dato: **2024-04-07**

Identifikasjon  
 Austria, Vibeke

Navn: **Lund, Tom Harald** Dato: **2024-03-20**

Identifikasjon  
 Lund, Tom Harald

Navn: **Bjørn, Richard Greger** Dato: **2024-04-15**

Identifikasjon  
 Bjørn, Richard Greger

Navn: **Kesanen, Merethe** Dato: **2024-03-20**

Identifikasjon  
 Kesanen, Merethe

Navn: **Pedersen, Tommy** Dato: **2024-03-22**

Identifikasjon  
 Pedersen, Tommy



Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Løvenstad Borettslag som viser et overskudd på NOK 5 777 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Verifisert av  
SIGNICAT  
18.04.2024

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Verifisert av  
SIGNICAT  
18.04.2024



## Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
<b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b> Norwegian Bypass	04/18/2024 23:30:56

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

### SAK 5

Fra styret:

#### A) Rehabilitering av vann og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag

Styret har hovedansvaret for å sikre at boligselskapets bygningsmasse er forsvarlig vedlikeholdt. Fornying /utskiftning av vann- og avløpsrør er en del av dette vedlikeholdsarbeidet, og styret har vedtatt at dette arbeidet må gjennomføres på grunn av alderen til rørene. Avgjørelsen om vedlikeholdet og den økonomiske rammen for prosjektet skal vedtas på årets generalforsamling.

Det henvises til informasjonsskriv.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Løvenstad borettslag vedtar å rehabilitere og fornye alle vann- og avløpsrør i borettslaget som et fellestiltak. Styret får fullmakter til å starte prosjektet og til å inngå avtaler med leverandører.

*Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering*

#### B) Låneopptak for vedlikehold

Generalforsamlingen i Løvenstad borettslag gir styret fullmakt til å finansiere rehabilitering av borettslaget gjennom låneopptak. Styret har mulighet til å ta opp lån på opptil 30 millioner for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av boligmassen, med pant og prioritert foran innskuddene.

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

#### C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

Styret har innhentet tilbud på oppgradering av avtalen med Telia, siden denne løper til 2028. Den oppgraderte avtalen vil gi hver enkelt andelseier større fleksibilitet og valgfrihet mellom ren internettjeneste og kombinasjon av tv-kanaler og internetthastighet. Økningen per måned ligger på kr 87,-.

*Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering.*

#### D) Rehabilitering og utleie av hybler

Borettslaget eier 4 hybler/leiligheter, beliggende i RJ 38, 40 og 42 samt Løvenstadveien 4.

Generalforsamlingen gir styret fullmakter til rehabilitere hyblene/leilighetene med formål om utleie. Oppgraderingsarbeidet vil bli utført som en del av den løpende driften og vil bli gjennomført når det er praktisk mulig med tanke på borettslagets økonomi.

Styret har ansvar for utleie og oppfølging av leieforholdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å benytte utleiemegler for å håndtere og følge opp leieforholdene.

*Styrets innstilling: Tatt til orientering*

#### E) Omgjøring og oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene i borettslaget ser ut til å bli stadig mindre brukt av beboerne. Styret har tatt tak i situasjonen og jobber aktiv med vaskerifasilitetene. Målet er å opprettholde og forbedre de få vaskeriene som er i bruk, slik at beboerne fortsatt kan nyte godt av tilbudet. Vaskeriene er beholdt i LV 4, 8 og 12 samt i LT 7 og 17.

Som en del av denne prosessen ønsker styret å rydde opp i de gamle vaskerilokalene. Dette innebærer å fjerne eller eventuelt selge de gamle maskinene som ikke lenger er i bruk eller er funksjonelle. Ved å frigjøre lokalene kan styret se på alternative bruksmuligheter, for eksempel å gjøre dem om til oppbevaringsrom/ bodar.

For å kunne gjennomføre dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om fullmakter til å rydde opp i vaskeriene og vurdere andre muligheter for lokalene. Eventuelle gamle og defekte maskiner vil bli kastet, mens de som fortsatt er funksjonelle vil bli solgt for å bidra til finansieringen av oppgraderingene.

*Styrets innstilling: Ønskes godkjent*

SAK F) Endring i husordensregler:

## 2-3 Ballspill

### Gammel:

For småbarn og yngre skoleelever er ballspill tillatt på plen områder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro bør støvende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

### Ny:

Ballspill er tillatt på plenområder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro skal støvende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

## 2-5 Montering av antenner

### Gammel:

- 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 dog fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal dog ikke stikke ut fra fasade/balkong.
- Styrets godkjenning skal imidlertid innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

### Ny:

- 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.
- Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

## 2-7 Navnemerking

### Gammel:

- a) Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.
- b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skilt skal ikke skrives direkte på.

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 både port telefon og postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

### Ny:

- a) Postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.
- b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skilt skal ikke skrives direkte på glasset.

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, må andelseier selv sørge for å bestille postkasseskilt i henhold til punkt 8 b. Bestillingen sendes via styret, og hentes av andelseier selv. Se hjemmesiden.

Førstegangs bestilling av postkasseskilt belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

## 2-8 Ferdtsel og parkering

### Gammel:

- 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 dog ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret m/synlig oblat/bevis. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon.
- c) Parkering skal henvises til borettslagets faste parkeringsplasser eller til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at hensetting /parkering av den besøkedes kjøretøy blir i samsvar med dette punkt.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er forøvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

### Ny:

- a) Sykling, bruk av sparkesykkel, og annen ferdsel skal foregå langs det faste vegnettet. Ferdtsel skal skje i gangfart og ikke være til sjenanse for gående og lekende. Sykling og motorisert ferdsel over plener det er ikke tillatt.
- 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 fra styret. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon til nødvendig parkering over lengre tid.
- c) Parkering henvises til borettslagets faste parkeringsplasser og til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at parkering av den besøkedes kjøretøy gjøres i samsvar med dette punkt. Denne er også ansvarlig for å registrere gjesters kjøretøy inn i eget system for dette. Informasjon om adresse og pålogging til parkeringssystem kan fås ved henvendelse til styret.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er forøvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til, og inn på, borettslagets område.
- g) Kontroll av gjeldende parkeringsbestemmelser og ileggelse av eventuelle sanksjoner, utføres av parkeringsselskap på kontrakt for borettslaget, etter vedtak av 2023.

## 2-9 Parkeringsplasser

### Gammel:

- b) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet. Likeledes skal uttakene være avlåst når de ikke er i bruk.

Overtredelse kan medføre at kablene blir inndratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet strømmettet.

### Ny:

- b) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet.
- d) For andelseiere som er tilknyttet ladeanlegg for elbiler, gjelder egne avtaler direkte mellom andelseier og det selskapet borettslaget har kontrakt med.

## 2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

### Gammel:

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel.

### Ny:

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel. Se for øvrig bestemmelser under 2-8 b om lengde på parkering.

## 2-11 Bruk av grill

### Gammel:

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan selvsagt brukes på fellesområder og hageparseller lengst mulig unna blokkene.
- c) Forøverig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

### Ny:

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan brukes på fellesområder og hageparseller i god avstand til blokkene.
- c) Alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan, må vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

## 4-1 Rekvisisjon av vasketider

### Gammel:

- a) Hver enkelt blokk har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid.
- Lås skal være nummerert med andelsnummer, slik det er registrert hos tilknyttende boligbyggelag.

### Ny:

- a) Vaskeriene har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid. Lås skal være nummerert med andelsnummer.

## 5-1 Fellesregler

### Gammel:

- a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling (ROAF) m.h.t. kildesortering av avfall. Således skal henholdsvis restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.

- b) Restavfall fra husholdningene skal kastes i avfallsuget 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 for øvrig er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

Alt avfall til Envac-systemet skal pakkes godt inn i plastposer. 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 plassensyn 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 glassloene 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 tømning.
- 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.

### Ny:

- a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedlings kildesortering av avfall. Restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass, skal skilles og kastes på dertil bestemte steder.

- b) Restavfall fra husholdningene skal kastes i avfallsuget 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 for øvrig er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

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

- c) Papir, kartong, grov papp og lignende skal kastes i 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 plassensyn 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 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 å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter tømning.

- h) Ved leie av egne bagger, containere eller tilhengere for fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende, skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester. Avfallet er ikke tillatt hensatt utenfor blokkene lengre enn strengt nødvendig.

## 8-1 Åpningstider

### Gammel:

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag og på hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

### Ny:

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadtorget 10, ved oppslag og på hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

## 8-2 Henvendelser

**Gammel:**

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59,
- e-post til styret@lovenstadbrl.no eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10.
- Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.
- Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.

**10-1 Generelt****Gammel:**

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

**11 TVISTER****Gammel:**

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

**Ny:**

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

**Ny:**

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

**Ny:**

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

**VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE****1. Som styremedlemmer foreslås:**

1. Navn: Tommy Pedersen for 2 år
2. Navn: Richard Greger Bjørn for 2 år
3. Navn: Merethe Kesanen for 2 år

**2. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Arild Degvold som 1.vara for 1 år
2. Navn: Lill Edle Bertelsen for 1 år
3. Navn: Merete Rodem for 1 år

**4. Som valgkomité foreslås:**

Ingen forslag

**5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås :**

1. Navn: Vibeke Maya Austria
2. Navn: Tommy Pedersen
3. Navn: Tom Lund
4. Navn: Richard Greger Bjørn
5. Navn: Merethe Kesanen
6. Navn: Arild Degvold
7. Navn: Lill Edle Kesanen
8. Navn: Merethe Rodem

Dato 18.april 2024

På vegne av styret for AL Løvenstad Borettslag

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

*"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".*

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler: 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter



# TILBUD FRA TELIA

TIL LØVENSTAD BRL  
 Styret v/ Styreleder Vibeke Maya Austria  
 26.03.2024



## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Universal 250**
- **Telia tv-box Telia**
- **Smart Wi-Fi ruter**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Universal 250 gir beboere full valgfrihet ved å skreddersy størrelsen på strømme- & tvpakken og bredbåndshastigheten.

Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske, se egen spesifisering i tilbudet (side 3).

PRIS PR. HUSSTAND:

420,- / MND

## PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Bredbånd oppkjøpspriser:

MBPS	250	500	750	1000
STRØMMING & TV 50 POENG	0	99	199	299
STRØMMING & TV 30 POENG		0	99	199
STRØMMING & TV 5 POENG			0	99
BARE BREDBÅND				0

Priser og hastigheter kan endres i henhold til standardvilkår.



## KOLLEKTIV FLEX UNIVERSAL 250

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex Universal gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.



### TV og bredbånd

TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 250, 500 eller 750 Mbps



### Kun TV

TV og strømming med 110 poeng



### Kun bredbånd

Bredbånd med 1000 Mbps

### TV og 250 Mbps

Du får bredbånd med 250 Mbps, nok for å surfe og strømme i beste kvalitet, sammen med 50 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



### TV og 500 Mbps

Du får bredbånd med 500 Mbps, tilstrekkelig for de fleste storfamilier, sammen med 30 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



### TV og 750 Mbps

Du får bredbånd med 750 Mbps, nok for selv de aller mest krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



### Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 1000 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.



### Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.



### Telia Samlet

#### Dobbel Data

Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg hver måned – helt uten endring i prisen!

Dobbel data gjelder ikke BAW-abonnement.

#### 10 ekstra TV-poeng

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet. Poengene legges til automatisk, og kan brukes på flere kanaler eller strømmetjenester – som kan velges i Valgmenyen

#### Surfegaranti

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2x12 timer fri databruk i Teli-appen – slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen\*

\* Surfegaranti gjelder ikke BAW-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.

## TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

**Trygg på Nett inkluderer:**

- ✓ Nettsikkerhet
- ✓ Skyklagring
- ✓ ID-tyveriforsikring
- ✓ Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokat hjelp om uheldet skjer. Få kontroll over barnas nettaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.



#### FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden løper til 31.05.2028
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at LØVENSTAD BRL sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

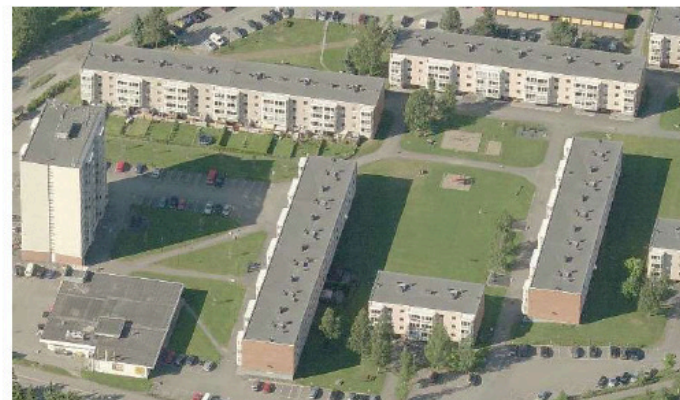
Med vennlig hilsen

Magnus Bergstad  
Senior Key Account Manager  
Telia Norge AS

#### VEDLEGG:

Kanaloversikt: [telia.no/50poeng](https://telia.no/50poeng)

## HUSORDENSREGLER for LØVENSTAD BORETTSLAG



**Postadresse:**  
Postboks 8  
2006 LØVENSTAD

**Besøksadresse:**  
Løvenstadtorget 10

**Telefon:**  
94071044  
**E-postadresse:**  
styret@lovenstad.no

**Organisasjonsnr:**  
953 303 787  
**Hjemmeside:**  
[www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)

<b>1</b>	<b>REGLNES HENSIKT/FORMÅL</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>YTRE ORDEN/GENERELT</b> .....	<b>3</b>
2-1	Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og .....	3
2-4	Utsmykning/solavskjerming m.v. ....	3
2-5	Montering av antenner .....	3
2-6	Lufting av tøy .....	3
2-7	Navnmerking .....	4
2-8	Ferdsløp og parkering .....	4
2-9	Parkeringsplasser .....	5
2-10	Vask/reparasjon av kjøretøyer .....	5
2-11	Bruk av grill .....	5
2-12	Nyttårsfyrverkeri .....	5
<b>3</b>	<b>INDRE ORDEN/GENERELT</b> .....	<b>6</b>
3-1	Fellesregler .....	6
3-2	Utlufting .....	6
3-3	Renhold .....	7
3-4	Regler om ro i leilighetene .....	7
3-5	Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold .....	7
<b>4</b>	<b>VASKERI REGLER</b> .....	<b>7</b>
4-1	Rekvisisjon av vasketider .....	7
4-2	Bruk av vaskeriet .....	8
4-3	Rengjøring etter bruk .....	8
4-4	Overtreddelser .....	8
<b>5</b>	<b>RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING</b> .....	<b>8</b>
5-1	Fellesregler .....	8
<b>6</b>	<b>DYREHOLD</b> .....	<b>9</b>
6-1	Generelt .....	9
6-2	Ansvar og oppfølging .....	9
<b>7</b>	<b>BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL</b> .....	<b>10</b>
7-1	Anskaffelse og utplassering .....	10
7-2	Egenkontroll og vedlikehold av utstyret .....	10
<b>8</b>	<b>HENVENDELSER TIL STYRET</b> .....	<b>10</b>
8-1	Åpningstider .....	10
8-2	Henvendelser .....	10
<b>9</b>	<b>BLOKKTILLITSVALGTE</b> .....	<b>11</b>
9-1	Generelt .....	11
<b>10</b>	<b>INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD</b> .....	<b>11</b>
10-1	Generelt .....	11
<b>11</b>	<b>TVISTER</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>OPPBEVARING</b> .....	<b>11</b>

**1 REGLNES HENSIKT/FORMÅL**

1-1 Husordensreglernes formål er å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel innen borettslaget.

1-2 Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt, så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende.

**2 YTRE ORDEN/GENERELT**

2-1 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 blokktiltitsvalg.

2-2 Den enkelte beboer har en særlig plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand.

2-3 For småbarn og yngre skoleelever er ballspill tillatt på plen områder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro bør støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

**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 tilsvarende 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 1 meter.

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

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 dog fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal dog ikke stikke ut fra fasade/balkong.

b) Styrets godkjenning skal imidlertid 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 torking 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.
- b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skilt skal ikke skrives direkte på.  
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 både porttelefon og postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonsskilt, belastes den enkelte andelseier.
- d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer bransikkerheten doren 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 skilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

**2-8 Ferdseil 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 dog ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret m/synlig oblat/bevis. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon.
- c) Parkering skal henvises til borettslagets faste parkeringsplasser eller til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at hensetting /parkering av den besøkendes kjøretøy blir i samsvar med dette punkt.
- d) Utrangerter 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 henses i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er foroverig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

**2-9 Parkeringsplasser**

- a) For parkeringsplasser med stromuttak gjelder også at den enkelte bruker fritt kan velge om motor- eller kupevarmer skal benyttes.  
Bruk av begge deler samtidig, er av kapasitetsmessige grunner **ikke** tillatt.
- b) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet. Likeledes skal uttakene være avlåst når de ikke er i bruk.  
Overtredelse kan medføre at kablene blir inndratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet stromnettet.
- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at tildelt parkeringsplass er måkt fri for sno.

**2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer**

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel.

**2-11 Bruk av grill**

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan selvsagt 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) Foroverig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

**2-12 Nyttårsfyrverkeri**

- a) Nyttårsfyrverkeri tillates på borettslagets område i tidsrommet 31.12 fra klokken 23:00 til 01.01 klokken 00:30.

### 3 INDRE ORDEN/GENERELT

#### 3-1 Fellesregler

- Innvendige kjellerdører og fellesareal skal holdes låst hele døgnet, hvilket også bør gjøres kjent for barna i den enkelte oppgang.
- Hovedinngangs- og sidedører til oppganger skal normalt alltid være lukket. Unntak herfra gjelder selvsagt når praktiske eller utluftingsmessige forhold tilsier noe annet, og når ansvarlig beboer oppholder seg i tilknytning til inngangspartiet og holder det under oppsyn.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene, grunnet brannsikkerhetskrav for romningsveier.
- Bruksgjenstander som sykler, sparkstøttinger og ski mv. kan hensettes i egnede fellesrom unntatt oppgang, dog ikke slik at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier og settes der på andelseiers ansvar. Uten slik merking vil gjenstanden bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan hensettes i dertil egnede 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 hoved stoppekran 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 og risiko.

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

#### 3-2 Utlufting

- I oppgangene kan det normalt lufte ved å sette opp inngangsdøren, eventuelt også ved å åpne ventilert eller takluke der hvor det er mulig.
- Kjelleren må lufte godt ut i sommertiden. Om vinteren må utlufting av kjelleren kun foretas når det er mildt i været.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger og/eller radiatorer ikke fryser.
- 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 frostskafer.

#### 3-3 Renhold

- 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.
- 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 blokktiltsvalgte eller andre beboere finner det nødvendig.
- Dersom oppgangen ønsker avvikende trappe-/korridorvaskeløsning, må dette avtales av samtlige beboere i oppgangen/korridoren. Dette overleveres skriftlig med signaturer til blokktiltsvalgt, som så leverer dette til styret.

#### 3-4 Regler om ro i leilighetene

- 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.

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

- For å kunne utøve særskilt sang og/eller musikkundervisning eller trening, må det innhentes tillatelse fra så vel beboere i naboileilighetene som fra styret.
- Støy fra balkong, åpne vinduer og/eller dører må unngås etter kl. 2100.
- Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg eller leker i kjellere og/eller oppganger til sjenanse for oppgangens øvrige beboere.
- 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

- 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 Rekvisisjon av vasketider

- Hver enkelt blokk har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid.

Lås skal være nummerert med andelsnummer, slik det er registrert hos tilknyttende boligbyggelag.

- b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrevirerte vasketider, uten godkjenning fra vedkommende.
- c) Det er kun andelseiere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning.

#### 4-2 Bruk av vaskeriet

- a) Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og følg den nøye.
- b) For maskinene tas i bruk må - alle lommer på vasketøy tommes 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 odelagte 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 vaskepulpepakker, 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) m.h.t. kildesortering av avfall. Således skal henholdsvis 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 for øvrig 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 containere 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 containere er ikke tillatt. Av plasshensyn skal kartonger, esker o.l. rives i stykker for plassering i containere. Plastfolie, sølpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainere. 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 borettslagets 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 tomning.
- h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtaler med naboer og vaktmester.

### 6 DYREHOLD

#### 6-1 Generelt

- a) Det er tillatt å holde 1-en hund eller 1-utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Hold av innkatt berøres ikke av forannevnte.

#### 6-2 Ansvar og oppfølging

- a) Eierne 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 luften 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) Kontraksbrudd 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 sikringsplinten 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.lovenstadbri.no](http://www.lovenstadbri.no).

### 8-2 Henvendelser

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59, e-post til [styret@lovenstadbri.no](mailto:styret@lovenstadbri.no) eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10.

Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.

Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.

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

## 9 BLOKKTILLITSVALGTE

### 9-1 Generelt

- a) Som ledd i den daglige drift av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktilitsvalgte som et bindeledd mellom beboere og borettslagets styre, og skal påse at husordensregler og borettslagets vedtekter overholdes i den enkelte blokk.  
Blokktilitsvalg skal være behjelpelig med å distribuere rundskriv og lignende informasjon, til alle beboerne i sin blokk.
- b) Den enkelte beboer skal fortrinnsvis søke å løse små og elementære problemer via kontakt med den blokktilitsvalgte, som i sin tur om nødvendig eventuelt kan ta problemområdet opp med styret, jfr. 8-2b).
- c) Den enkelte beboer skal kunne se hvem som til enhver tid er blokktilitsvalgt i egen blokk. Informasjonen skal henge lett tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene, og også være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.
- d) Det foreligger egen instruks for den blokktilitsvalgte.

## 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 forøvrig viser alminnelig aktsomhet.
- c) Meldinger fra styret til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som Husordensreglene.  
Se for øvrig borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter hva angår hhv. beboers og borettslagets ansvar for vedlikehold og utbedring av skader, som følge av manglende eller dårlig vedlikehold.

## 11 TVISTER

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktilitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktilitsvalgte innhabil, skal saken forelegges for styret.

## 12 OPPBEVARING

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

Reviderte av generalforsamlingen juni 2021

Styret

Husordensregler for A/L Løvenstad Borettslag

---

For egne notater:



**VEDTEKTER**  
for  
**A/L LØVENSTAD BORETTSLAG**



Org. nr. 953 303 787 tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike) vedtatt på ekstraordinær generalforsamlingen den 9. Mars 2006, senere endret av generalforsamlingen h.h.v. 14. Mai 2008, 14. Mai 2009, 10. Mai 2011, 11. Mai 2015 og sist endret 8. Mai 2019, 15. Juni 2021

**Vedtekter**  
for  
**A/L Løvenstad borettslag**

*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 og sist endret 15. juni 2021*

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 (boret) 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 vedtektenes.
- (3) Neker 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 vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

### *3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

### *3-3 Nærmere om forkjøpsretten*

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som 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. Borettslag og bruksoverlating

### *4-1 Borettslaget*

- (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.

#### *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 karmen. 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.

### *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 uødig 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 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantetingsikkerhet

### *7-1 Felleskostnader*

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantetingsikkerhet

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:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
  2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
  3. salg og kjøp av fast eiendom.
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
  7. 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av Juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og 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

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter 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*

- (1) 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

<b>Postadresse:</b> Løvenstadtorget 10 2006 LØVENSTAD	<b>Besøksadresse:</b> Løvenstadtorget 10	<b>Telefon:</b> 940 71 044 <b>E-postadresse:</b> lovenstad@borimail.no	<b>Organisasjonsnr:</b> 953 303 787 <b>Hjemmeside:</b> www.lovenstadbrl.no
---	---	---	---

Revidert utgave av juni 2024

### Husordensregler for A/L Løvenstad Borettslag

<b>1</b>	<b>REGLNES HENSIKT/FORMÅL</b> .....	<b>3</b>
1-1	FORMÅL .....	3
1-2	ANSVAR .....	3
<b>2</b>	<b>YTRE ORDEN/GENERELT</b> .....	<b>3</b>
2-1	ANDELSEIERS DELTAKELSE .....	3
2-2	BEBØERS PUKT .....	3
2-3	BALLSPILL .....	3
2-4	UTSMYKNING/SOLAVSKJERMING MV. ....	3
2-5	MONTERING AV ANTENNER .....	3
2-6	LUFTING AV TØY .....	4
2-7	NAVNERMERKING .....	4
2-8	FERDSEL OG PARKERING .....	4
2-9	PARKERINGSPLASSER .....	5
2-10	VASK/REPARASJON AV KJØRETØYER .....	5
2-11	BRUK AV GRILL .....	5
2-12	NYTTÅRSFYRVERKERI .....	5
<b>3</b>	<b>INDRE ORDEN/GENERELT</b> .....	<b>5</b>
3-1	FELLESREGLER .....	5
3-2	UTLUFTING .....	6
3-3	RENHOLD .....	6
3-4	REGLER OM RO I LEILIGHETENE .....	7
3-5	BALKONGER - INNREDNING OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD .....	7
<b>4</b>	<b>VASKERI REGLER</b> .....	<b>7</b>
4-1	REKVISISJON AV VASKETIDER .....	7
4-2	BRUK AV VASKERIET .....	7
4-3	RENGJØRING ETTER BRUK .....	8
4-4	OVERTREDELSE .....	8
<b>5</b>	<b>RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING</b> .....	<b>8</b>
5-1	FELLESREGLER .....	8
<b>6</b>	<b>DYREHOLD</b> .....	<b>9</b>
6-1	GENERELT .....	9
6-2	ANSVAR OG OPPFØLGING .....	9
<b>7</b>	<b>BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL</b> .....	<b>9</b>
7-1	ANSKAFFELSE OG UTPLASSERING .....	9
7-2	EGENKONTROLL OG VEDLIKEHOLD AV UTSTYRET .....	10
<b>8</b>	<b>HENVENDELSER TIL STYRET</b> .....	<b>10</b>
8-1	ÅPNINGSTIDER .....	10
8-2	HENVENDELSER .....	10
<b>9</b>	<b>BLOKKTILLITSVALGTE</b> .....	<b>10</b>
9-1	GENERELT.....	10
<b>10</b>	<b>INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD</b> .....	<b>11</b>
10-1	GENERELT .....	11
<b>11</b>	<b>TVISTER</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>OPPBEVARING</b> .....	<b>11</b>

## 1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL

### 1-1 Formål

Husordensreglernes 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.

## 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 blokktiltitsvalgt.

### 2-2 Beboers plikt

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

### 2-3 Ballspill

For småbarn og yngre skoleelever er ballspill tillatt på plen områder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro bør støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

### 2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

- Utvendig utsmykning som balkongkasser og balkongflagg må bestilles av borettslaget, og festes på godkjent måte. Annen utsmykning og utvendig solavskjerming er ikke tillatt montert.
- 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 tilsvær 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 1 meter.

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

- 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

- 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.

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

### 2-6 Lufting av tøy

- Av hensyn til naboene skal risting av tøy utover balkongkanten ikke foretas.
- Tøy til torking eller lufting skal ikke henge ut av vinduer eller balkonger.

### 2-7 Navnemerking

- Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.
- 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 porttefontablået  
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 fomavn for de som ikke ønsker fullt navn. 3 og 4 linje kan inneholde navn på andre i husstanden.
- 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.
- Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brann-sikkerheten doren er ment å ivareta. Lim og andre typer løsninger som ikke penetrerer dørbladets overflate skal benyttes.
- Ved framleie kan man bestille og få montert postkasseskilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

### 2-8 Ferdsl og parkering

- Sykling og annen ferdsl skal foregå langs det faste vegnett. Sykling over plener skal ikke forekomme med mindre særlige forhold tilsier det.
- 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.
- 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.
- 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 henses i åpen tilstand og noklene 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.

### 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 kapasitetsmessige grunner ikke tillatt.
- b) (Punktet utgått)
- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at nummerert parkeringsplass er måket fri for sno.
- d) Borettslaget har klagt gjort ledeanlegg 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 ledeanlegg utover å stille eiendom til disposisjon, til formålet.

### 2-10 Vask/repasasjon 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 politivedtektene for Rælingen kommune. I politivedtektene er det gitt tillatelse mellom 18:00 og 02:00.

## 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 romningsveier.
- d) Bruksgjenstander som sykler, sparkstøttinger og ski mv. kan henses i egnede fellesrom unntatt oppgang. Disse må ikke henses på en slik måte at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier. Alle gjenstander henses på andelseiers ansvar. Gjenstander uten merking vil bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan henses i dertil egnede 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 badet 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 luftkanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

### 3-2 Utlufting

- a) I oppgangene kan det normalt lufte ved å sette opp inngangsdøren, eventuelt også ved å åpne ventilert eller takluke der hvor det er mulig.
- b) Kjelleren må lufte 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 frostskafer.

### 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 blokktiltitsvalgte eller andre beboere finner det nødvendig.

- c) Dersom oppgangen ønsker avvikende trappe-/korridorvaskeløsning, må dette avtales av samtlige beboere i oppgangen/korridoren. Dette overleveres skriftlig med signaturer til blokktiltitsvalgt, 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 tilstotende 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.

Lordager 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 nabo-leilighetene 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 beisning 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 Rekvisisjon av vasketider

- a) Hver enkelt blokk har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid.  
Lås skal være nummerert med andelsnummer, slik det er registrert hos tilknyttende boligbyggelag.
- b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjenning fra vedkommende.
- c) Det er kun andelseiere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning.

### 4-2 Bruk av vaskeriet

- a) Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og følg den nøye.

- b) For maskinene tas i bruk må - alle lommer på vasketøy tommes 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 maskinens 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 odelagte 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 avfallsuget 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 materialgjenvinnes, 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 for plassering i containerne.

Plastfolie, solvpapir, 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 bruksgjensstander* 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 blokkens 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 tomning.
- 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 1-en hund eller 1-utekatt pr. husstand på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.  
Hold av innekatt berøres ikke av forannevnte.

### 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 luften 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) Kontraksbrudd 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 leiligheten.

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, hvorefter 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.lovenstadbrf.no](http://www.lovenstadbrf.no).

### 8-2 Henvendelser

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til [lovenstad@borimail.no](mailto:lovenstad@borimail.no) eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10.  
Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.  
Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.
- b) Klagesaker av formell karakter som beboerne selv ikke har klart å løse, og som ønskes behandlet av borettslagets styre, skal leveres via den blokktiltitsvalgte der dette er valgt.

## 9 BLOKKTILLITSVALGTE

### 9-1 Generelt

- a) Som ledd i den daglige drift av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktiltitsvalgte som et bindeledd mellom beboere og borettslagets styre, og skal påse at husordensregler og borettslagets vedtekter overholdes i den enkelte blokk.  
Blokktiltitsvalg skal være behjelpelig med å distribuere rundskriv og lignende informasjon, til alle beboerne i sin blokk.
- b) Den enkelte beboer skal fortrinnsvis søke å løse små og elementære problemer via kontakt med den blokktiltitsvalgte, som i sin tur om nødvendig eventuelt kan ta problemområdet opp med styret, jfr. 8-2b).

- c) Den enkelte beboer skal kunne se hvem som til enhver tid er blokktiltitsvalgt i egen blokk. Informasjonen skal henge lett tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene, og også være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.
- d) Det foreligger egen instruks for den blokktiltitsvalgte.

## 10 INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD

### 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 borettsliverne 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 kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

## 12 OPPBEVARING

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

Reviderte av generalforsamlingen mai 2024

Styret

For egne notater:



## Rælingen kommune

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

### Planopplysninger

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

Kommunenumr.	3224	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	205	Festnr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>	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
- Kommunedeplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedeplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	247
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/02248/dokumenter/952747-ba-stemmelser.pdf">https://www.areasplaner.no/02248/dokumenter/952747-ba-stemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 113 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 113 m <sup>2</sup> <b>KP Hensynsonenavn</b> H810_1 <b>KP Gjennomføring</b> Krav om felles planlegging

### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	142
<b>Navn</b>	Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.11.1998
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.areasplaner.no/02248/dokumenter/80142_reg-est.pdf">https://www.areasplaner.no/02248/dokumenter/80142_reg-est.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 142 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkeringsplass
	<b>Delareal</b> 446 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Bolig/Forretning
	<b>Delareal</b> 526 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Torg

### Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	253
<b>Navn</b>	Løvenstad
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Områderegulering

Utskriftsdato: 26.02.2025



## Eiendomskart for eiendom 3224 - 106/205//

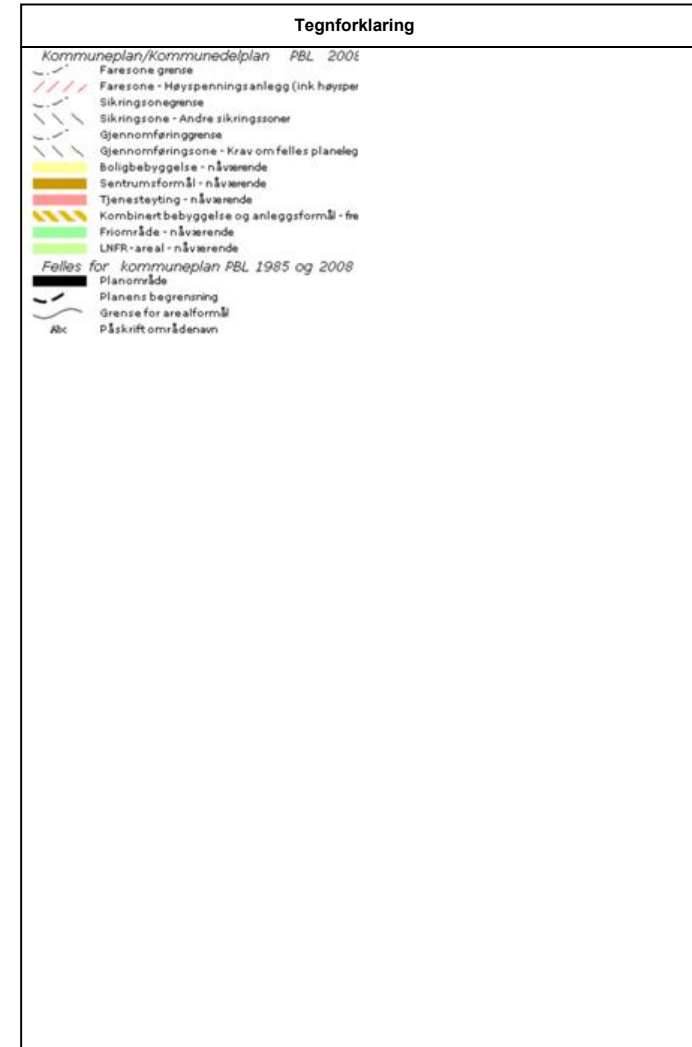


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

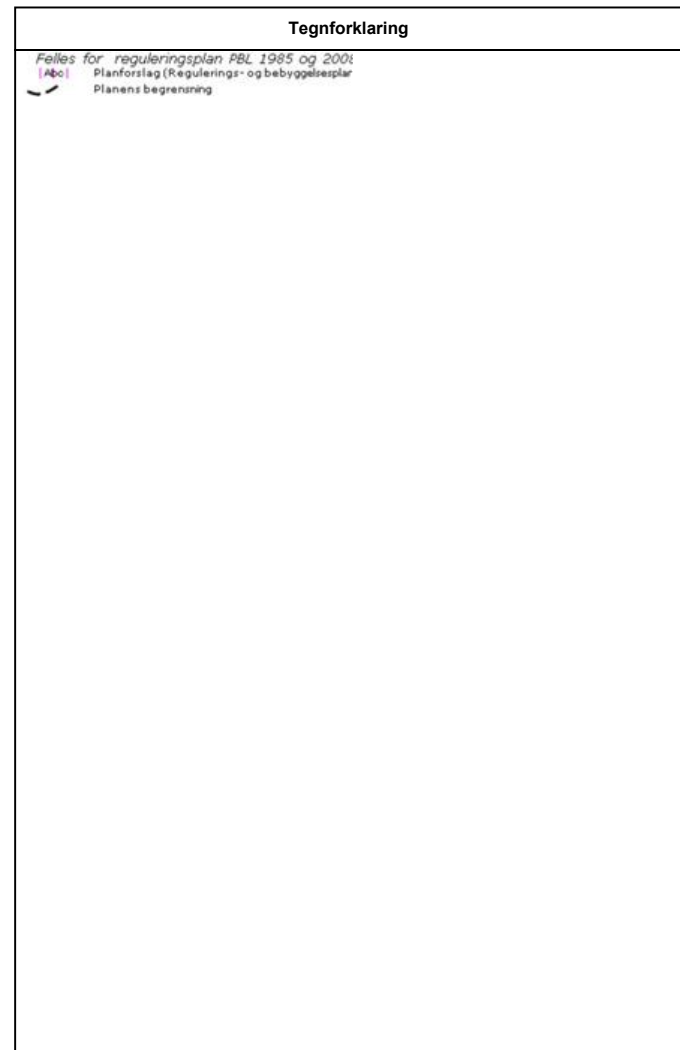
----- Eiendomsgr omrisset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpe linje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpe linje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpe linje punktstate	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rar
- - - - - Hjelpe linje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 113,10 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Represantasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6646206,36	Øst	612952,1	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6646187,4	612958,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,49	
2	6646196,51	612962,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,90	
3	6646224,66	612974,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,59	
4	6646235,42	612948,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,49	
5	6646198,16	612932,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	40,49	







	<b>Rælingen kommune</b>
	Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
	Telefon: 63 83 51 00
	E-post: <a href="mailto:postmottak@raalingen.kommune.no">postmottak@raalingen.kommune.no</a>
Dato: 26.02.2025	

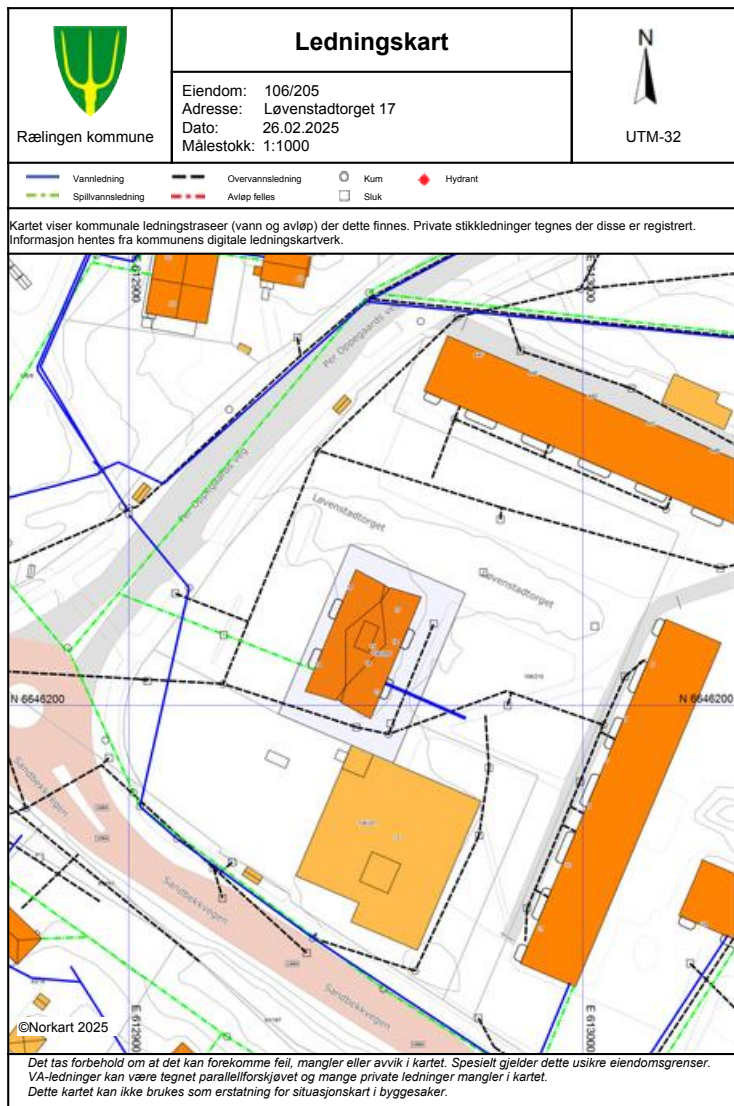
## MEGLEROPPLYSNINGER

### Restanser og legalpant

Gnr:	106	Bnr:	205	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD						

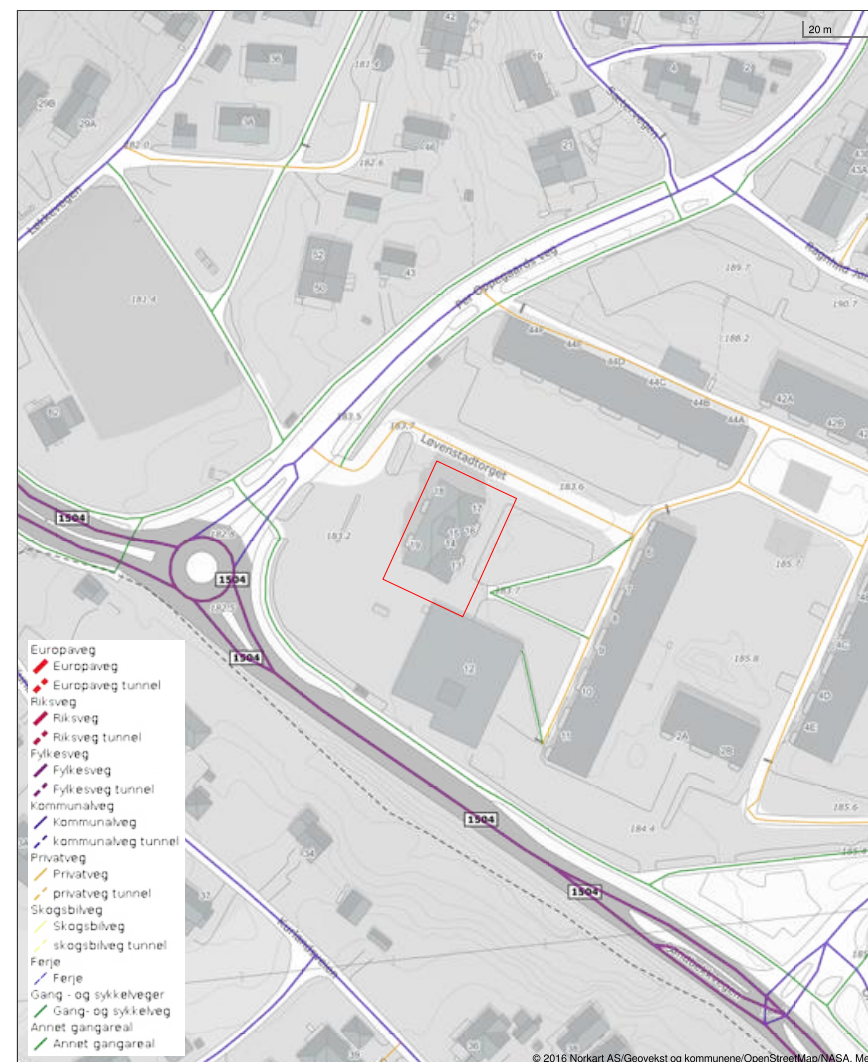
### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

- Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer
- Restanser:  
Vedrørende faste årlige offentlige og skyldige gebyrer, må borettslaget kontaktes for disse opplysninger.





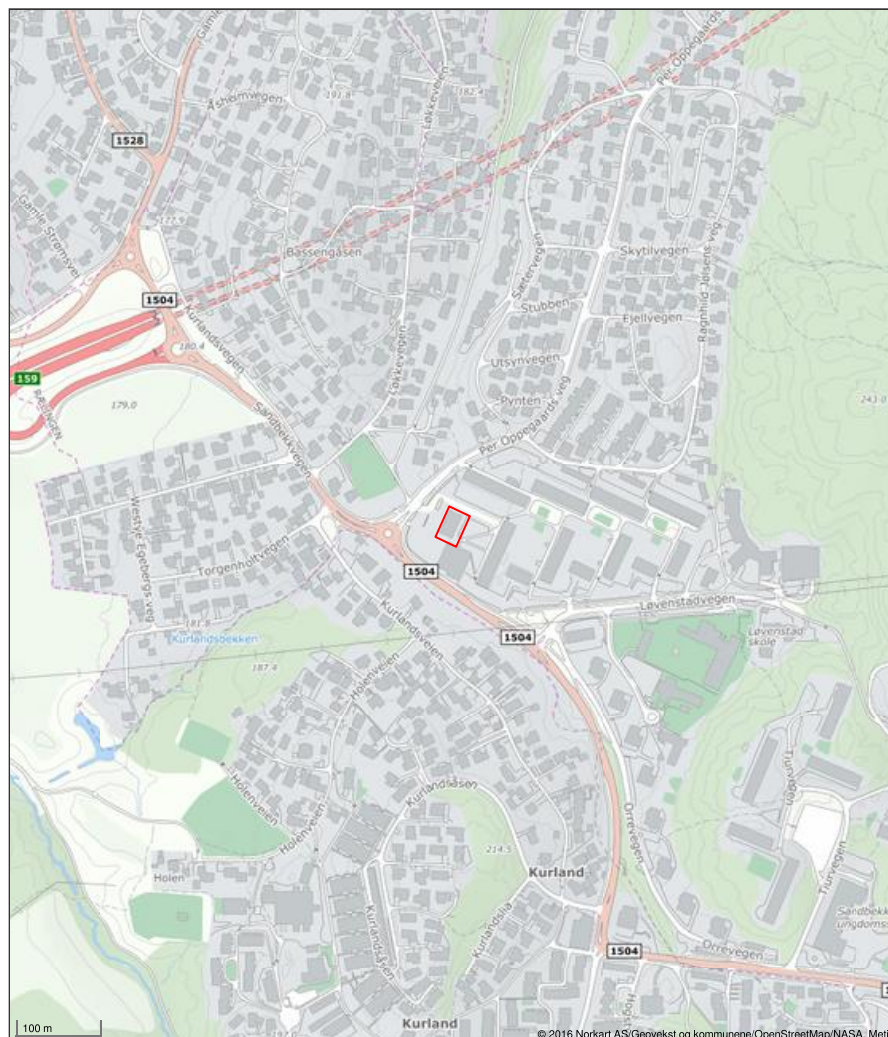
## Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/205//



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.



## Oversiktskart 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.



## Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

### Kommunale gebyrer 2025

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

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

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

**Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.**

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.02.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

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

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
---------------------	-----

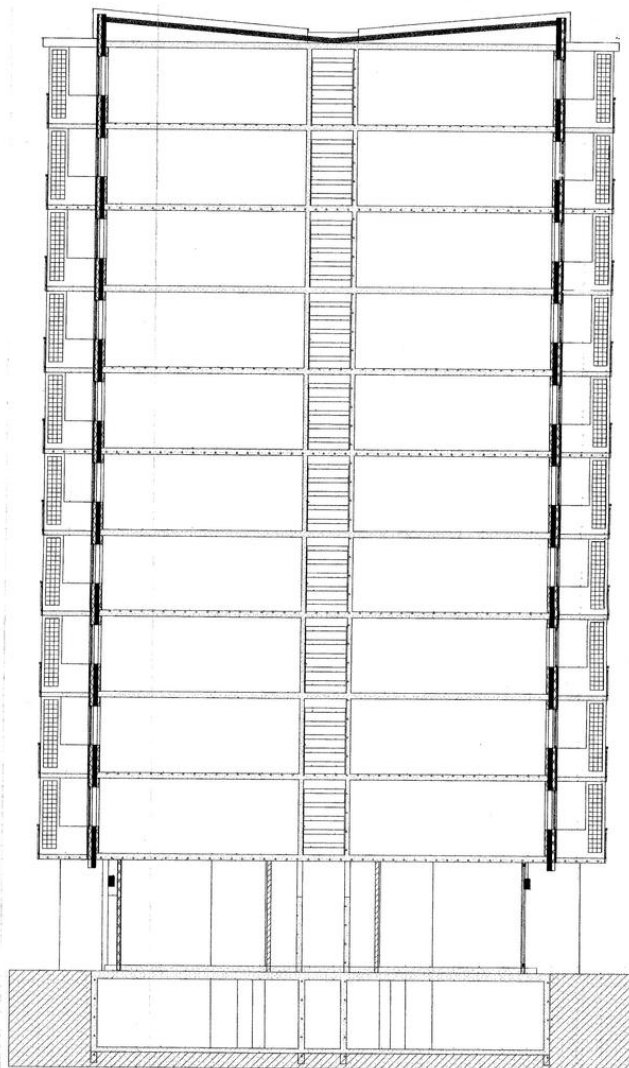
For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

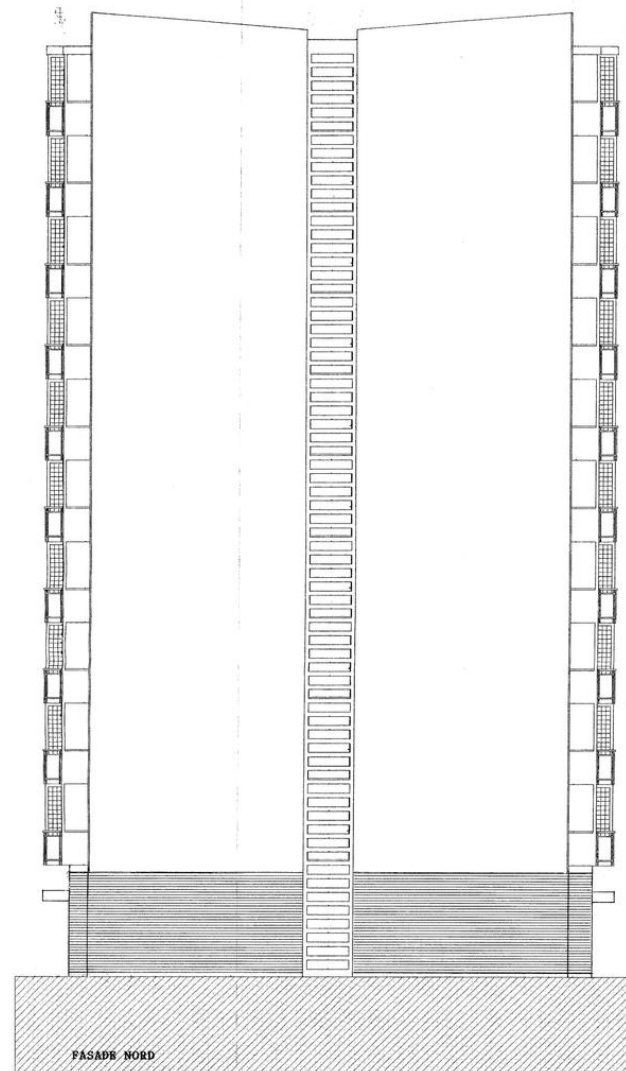
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





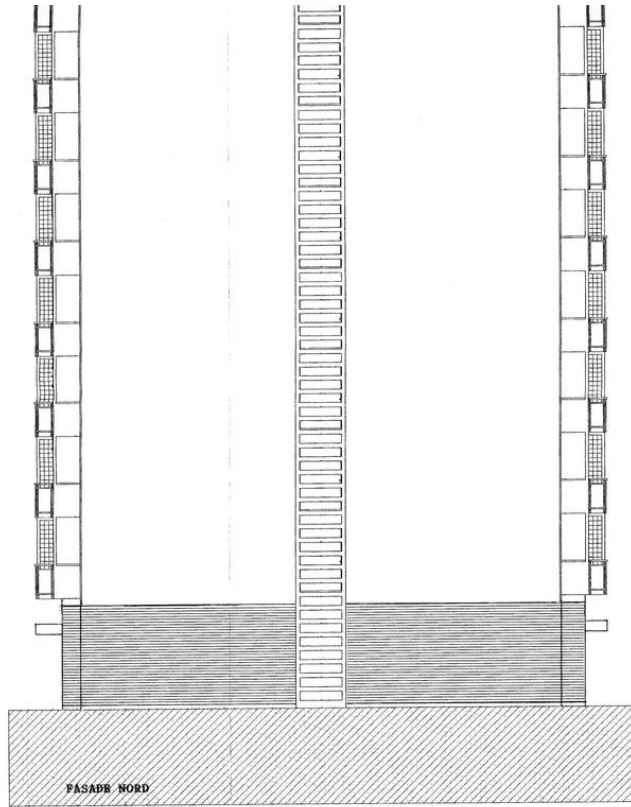


**A/4 NYTT SNITT**  
Tilleggsisolasjon, ny plateledning  
og nye utenpåklingende balkonger

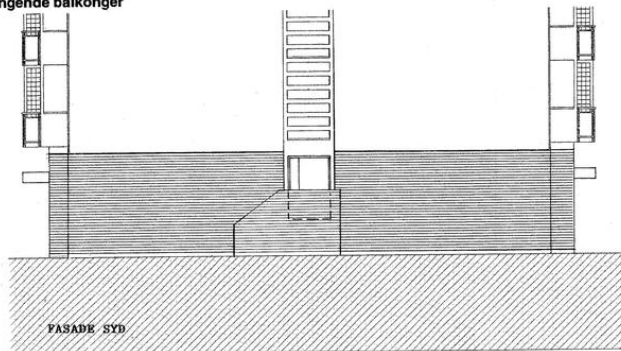


**A/3 NY FASADE**  
Tilleggsisolasjon, ny plateledning  
og nye utenpåklingende balkonger

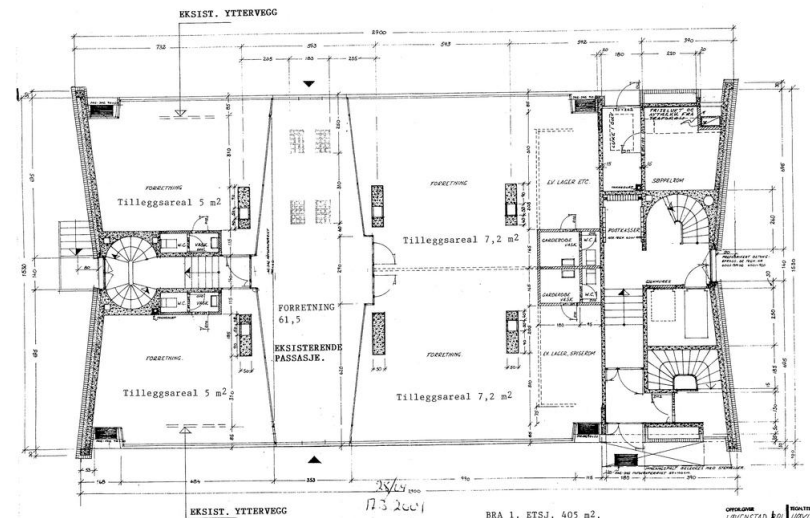




**A/3 NY FASADE**  
Tilleggsisolasjon, ny plateledning  
og nye utenp hengende balkonger



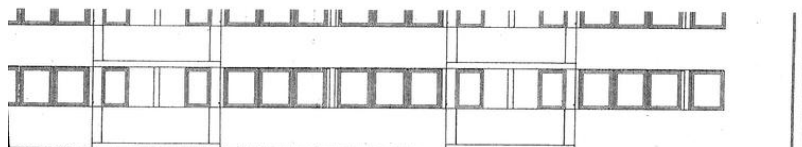
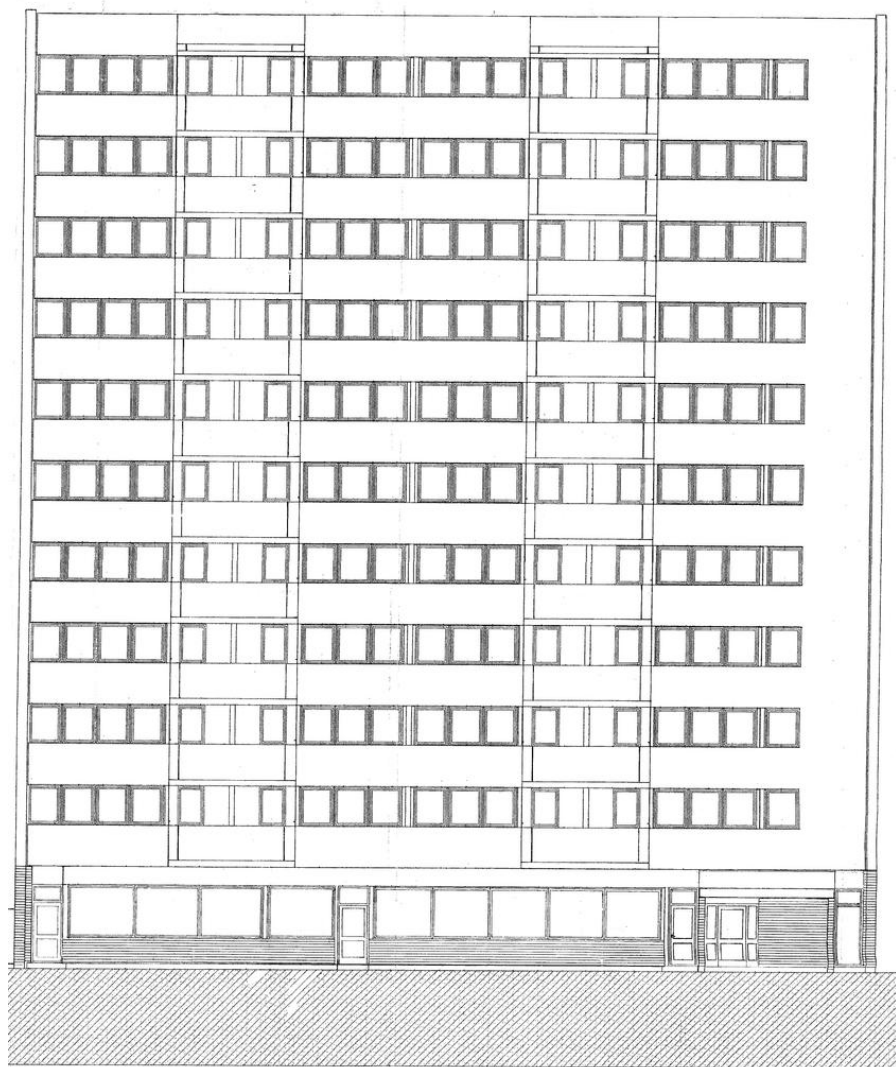
REVISJON  
06.02.04



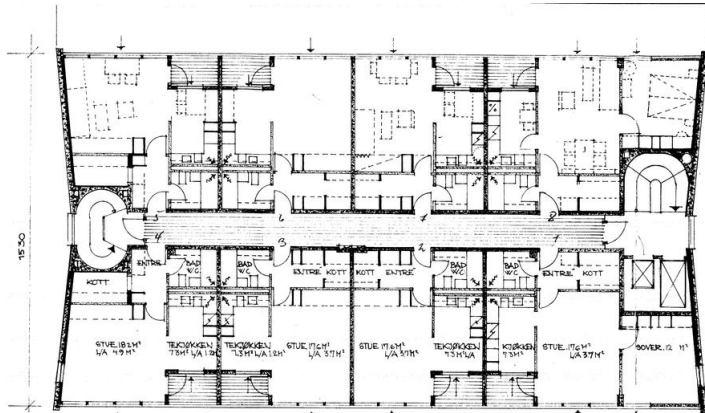
17.3.2004  
Rosa Jakob

BRA 1. ETSJ. 405 m2.  
29.01.04: Sum tilleggsareal 86 m2  
Ny yttervegg langsfasade.  
Innbygging av passasje;...

OPPLAG: 10  
LIVENSSTAD & ARNTZEN  
BEIINGEN.  
BYGGING  
PLAN AV  
KJ TASSE  
1:100  
17.3.2004

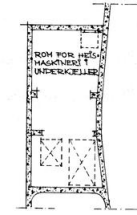
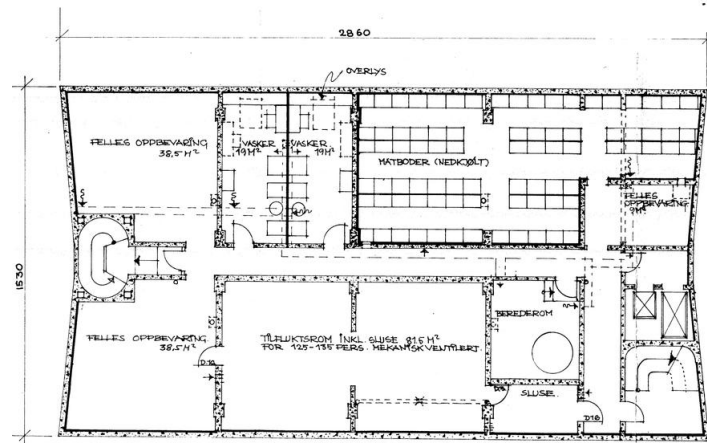

**REVISJONER:**

- 09.05.03: Nye balkonger.  
 Restaurering av fasader.  
 1. etasje med tegl-forblending.  
 Nytt inngangsparti.
- 06.02.04: Passasje innebygget.  
 Eksist. vegg 1. etsl. revet



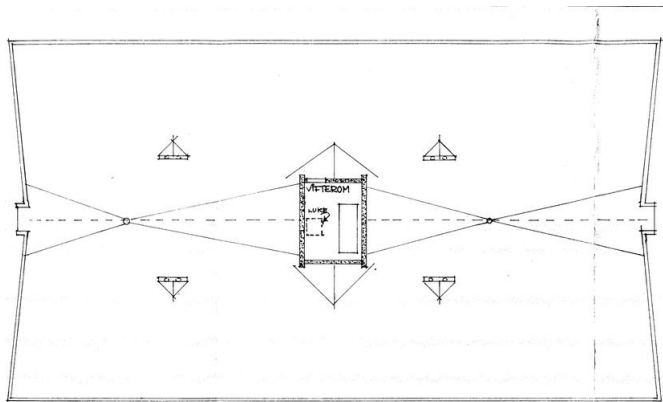
Sak nr. 36/63  
 Godkjent 26/11/19  
 Rælingen Dygn  
 777 0 34

OPDR. GIVER: LÖVENSTAD BRL  
 TEGNER: PLAN RÆLINGEN  
 2-11 ETA  
 HØYHUS  
 BYGGERI FOR ELDERE  
 MÅL: 1:10  
 A. KITEKTONISKE  
 1951-52



PLAN UNDERKJELLER  
 (BARE UNDER HJESBJAKT OG ROM F  
 FELLES OPPBEVARING)

Sak nr. 36/63  
 Godkjent 26/11/19  
 Rælingen Dygn  
 777 0 34



Sak nr. 26/63  
 Godkjent 20/4 1963  
 Rølingen Bygjingsråd

OPPD. GIVER LØVENSTAD BRL RØLINGEN	TEGN. TITEL TAKPLAN
HØYHUS BYGGERI FOR ELDRE OG ENKELTE	MÅL: 1:100
NBBL - L. NORSKE BOLIGGEG SOGS LANDSFORMING ARKITEKTKONTORET	TEGNET 19/10-1945
Telefonnummer: 44 Nr. Oslo, Tr. 11 29 91	TEGNER: <i>H. H. H. H.</i>

REI  
TEG  
61

3. r. 388 n.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)A/L Rælingen Boligbyggelag,  
Sandbekkevegen 4 B,  
2010 Løvenstad.

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

Arbeidssted	Per Oppgaardsvog 42 ("Høyblokken")
Arbeidets art	Bygging
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	Løvenstad Borettslag
Byggemeider	Løvenstad Boligbyggelag, Løvenstadforbund
Ansvarshavende	Trygve 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).

Bilspart sendt: Trygve Furuseth A/S, Høldgt. 3, 0600 Lillestrøm.  
A/L 1335, Tronheimsvægen 24/26, Oslo S.

Rælingen den 29. oktober 1971  
RÆLINGEN BYGNINGSRÅD

Olav Hovland,  
Avdeling.

**RÆLINGEN KOMMUNE**  
UtbyggingserviceSiv.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 restaureringsarbeid inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollertklæring 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*  
John Hage  
plan- og bygningssjef

*Per Egil Johnsen*  
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**  
Utbyggingservice

DYRØ OG MOEN AS Att. Mario Perez Holmen  
Hovfaret 4

0275 OSLO

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



Rælingen kommune

side 2

**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 Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN  
IKS

**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.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER**

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 med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Løvenstadtorget 17 2006 LØVENSTAD

Betegnelse: 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: \_\_\_\_\_

## 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: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



