



Ragnhild Jølsens veg 38D

— Velkommen til

Ragnhild Jølsens veg 38D



— Løvenstad

Gjennomgående 3-roms leilighet m/innglasset balkong!
Oppussingsobjekt - Gode solforhold - P-plass - Populær beliggenhet!

Prisantydning	2 700 000,-
Fellesgjeld	311 744,-
Omkostninger	19 621,-
Totalpris	3 031 365,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 775,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964
Megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no

Megler 2	Miriam Al Maresse
Telefon	962 30 421
E-post	m.maresse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ragnhild Jølsens veg 38D - presentert av Jonas A. Winje i Nordvik Bolig!
- Dette er en romslig og gjennomgående 3-roms leilighet med utgang til innglasset balkong. Leiligheten fremstår i dag som et oppussingsobjekt, og kan skilte med en effektiv planløsning og ypperlig beliggenhet. Den befinner seg i et attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune med nærhet til marka, offentlig kommunikasjon samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

- Verdt å merke seg:
- Gjennomgående 3-roms med separat kjøkken
- Eldre standard/oppussing
- Bad og toalettrom
- To gode soverom
- Lagringsplass i disponibel kjellerbod
- Sentrale og naturskjønne omgivelser
- Kort vei til barnehager og skoler
- Nærhet til skog og mark
- Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	87 kvm

Beskrivelse

Andelsleilighet

2. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom

BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 82 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.



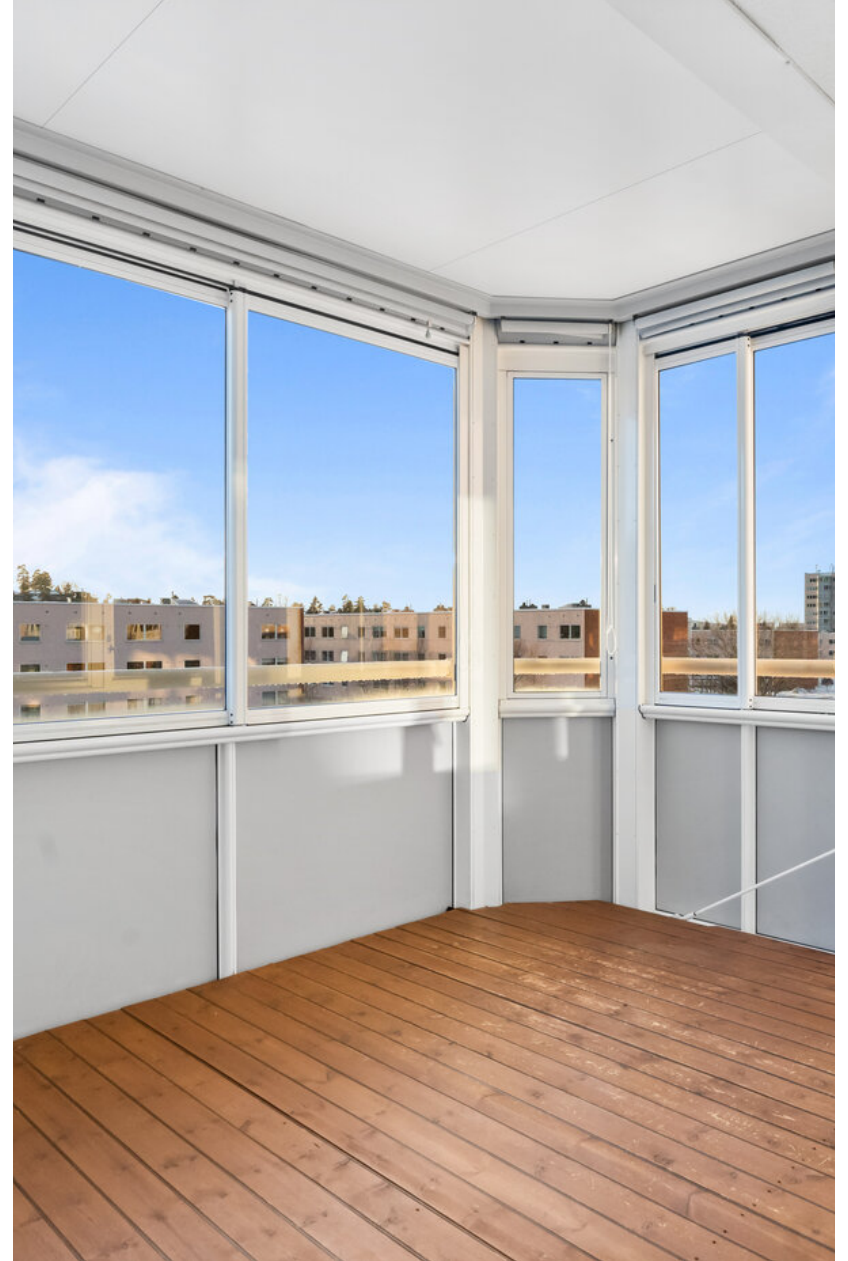
Ragnhild Jølsens veg 38 D 1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

































Informasjon

Ragnhild Jølsens veg 38D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

60-0432/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Ragnhild Jølsens veg 38D, 2006 LØVENSTAD

Gnr 106, bnr 206 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Andelsnr 22 i Løvenstad Borettslag A/I, org.nr. 953303787

Selger

Gerd Jorunn Kjølstad

Kjøpesum og omkostninger

2 700 000,- (Prisantydning)

311 744,- (Andel av fellesgjeld)

3 011 744,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

7 981,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

500,- (Tinglyst pantedokument)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

9 221,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

19 621,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

3 020 965,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

3 031 365,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1964

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 72 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 10 kvm

Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet

2. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom

BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 82 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

2. etasje BRA-i 72 m²: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom

I tillegg disponeres:

- Kjellerbod på 5 m²

Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:

Fra gangen er det inngang til stuen. Rommet er av fin størrelse, med god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 10 m². Her ute er det plass til utemøbler, og glassveggene kan skyves til side.

Kjøkken:

Kjøkkenet er separat, og har god plass til spisebord ved vinduene.

Kjøkkeninnredningen har laminerte skrog med glatte fronter, samt benkeplate i heltre. Veggene er flislagt over benkeplaten, og det er satt inn belysning over deler av benkeplaten. Det er plass til frittstående hvitevarer, og tilkoblet kjøkkenvifte med omluft. Rommet er av eldre standard, og modernisering må påregnes.

Bad:

Fra gangen er det inngang til et bad. Rommet har fliser på gulv, tapet på veggene og betong i himling. Videre er det satt inn servant med underskap, speilskap og dusjkabinett. Rommet har ventilasjon via ventil på vegg og tilluft i døren. Standarden er eldre, og renovering må påregnes.

Toalettrom:

Vegg i vegg med badet ligger et separat toalettrom. Rommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og betong i himlingen. Det er satt inn gulvmontert wc. Standarden er eldre, og renovering må påregnes.

To soverom:

I tillegg er det tilgang til to soverom. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det plassbygd skap. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Fliser.

Vegger: Tapet. Betong.

Himling: Betong.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt

tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass på borettslagets eiendom. Biloppstillingsplassene tilhører borettslaget, og kan ikke kjøpes separat.

Det er mulighet for å sette opp elbillader. Elektrisk anlegg på parkeringsplassene ble oppgradert i 2022/2023 slik at man kan sette opp elbillader dersom man ønsker. Eget strøm-abonnement fra Elaway for lading som er tilknyttet app. Ta kontakt med styret i borettslaget for priser.

Styret i borettslaget opplyser at dersom man ønsker å kjøpe en garasje, kan Garasjelaget, Løvenstad borettslag kontaktes. Det er et selvstendig andelslag, og garasjer legges ut for salg til høystbydende.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges via verge, og selger har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig

Anders Hotvedt

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.12.2024

Bygning:

Taktekking av folie/belegg. Yttervegg i betong. Murt forblending. Fasadeplater. Flatt tak i betongkonstruksjon.

Vinduer og dører:

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør med brann/lydmotstand.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong/terrasse:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og metall. Belysning.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i støpejern og plast.

Vannrør av plast og metall.

Sentralfyr med radiatorer.

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Luftbehandling:

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk.

Elkraft:

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). TG3 med store eller alvorlige avvik:

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det gjøres

oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås. Våtrommet har begrenset restlevetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstillende dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. Avviket forkorter brukstiden på våtrommet. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Forholdet må ses i sammenheng med sluk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon: Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten

bygningsmessige inngrep. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer bærer preg av slitasje. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig - Dører: Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet/borettslaget. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov. Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Helningsavvik på 15 mm ble målt i et soverom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom - 2. Etasje - Bad:

- Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Sprekker i fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Sanitærutstyr og innredning: Dusj står og drypper. Dusjkabinett bærer preg av slitasje og har behov for vedlikehold eller oppgradering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Spesialrom - 2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Tapet har begynt å løsne flere steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at trerøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjeskader som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger ikke ved handelen.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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

Sentralfyr med radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Oppnevnt verge har ikke kjennskap til leilighetens energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand og forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 775,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet fyring og varmtvann, kabel-tv og internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, byggforsikring, driftskostnader, vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: 5 204,-
- Motorvarmer: 35,-
- Stipulerte avdrag: 1 491,-
- Stipulerte renter: 1 045,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 907 040,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 628 159,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd leveres av Telia og er inkludert i felleskostnader. Avtalen er sagt opp, og utgår i 2028.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:

- 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.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
- Borettslaget har hjemmeside www.lovenstadbrl.no

Styrets arbeid | Større saker

- 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)

Under generalforsamling 2024 ble det vedtatt rørfornyng i borettslaget. Det er blitt tatt opp et lån på 30 millioner for å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og felleskostnadene ble økt i august 2024 som følge av gjeldsøkningen.

Styret opplyser per e-post 16.08.2024 følgende om prosjektet:

"Det er estimert en tidsramme på ca. 2 år for hele borettslaget, men andelene berøres sannsynligvis ikke mer enn ca. 1 uke."

Videre supplerer styret per e-post 02.01.2025:

"Fremdriftsplan for rørfornyingsprosjektet er klar, og RJV 38 er første blokk - estimert oppstart er i uke 5. Dette bekreftes/avklares i oppstartsmøte med leverandør (TT-Teknikk) fredag 03.01.25.

Det er kjente setninger i kjeller, disse er av eldre dato og har ikke forverret seg de senere år - men holdes selvfølgelig under oppsikt.

I 2024 opprettet vi et samdyrkelag i borettslaget, og anla hage for samdyrking med fridyrking, plantekasser og pergola. Anlegget utvides i år med drivhus, skigard og utekjøkken. Det er gratis å melde seg inn i samdyrkelaget og kun beboere kan melde være medlemmer. Dette er IKKE parseller - men en felles hage med organiserte aktiviteter, hvor vi har mye hyggelig samvær og deler på det vi dyrker av frukt, bær, grønnsaker og urter. Alle er velkommen, uansett alder og arbeidsevne."

Diverse| Greit å vite!

- 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.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Fristen begynner å løpe den 31.12.2024, og utgår 08.01.2025 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 311 744,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har fire felles lån:

Långiver: Husbanken

Type: Annuitet

Terminer per år: 2

Restgjeld per 31.12.2024: kr 21 976 528,-

Andel saldo: kr 64 519,-

Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35

Rente: 4,71%

Långiver: Husbanken
Type: Annuitet
Terminer per år: 2
Restgjeld per 31.12.2024: kr. 50 054 935,-
Andel saldo: kr 146 953,-
Løpetid: 31.12.05 - 31.12.35
Rente: 4,71%

Långiver: BOLIGBANKEN ASA
Type: Annuitet
Terminer per år: 12
Restgjeld per 31.12.2024: kr. 32 204 579,-
Andel saldo: kr 94 547,-
Løpetid: 10.11.22 - 30.09.50
Rente: 5,85%

Långiver: BOLIGBANKEN ASA
Type: Annuitet
Terminer per år: 12
Restgjeld per 31.12.2024: kr. 1 950 074,-
Andel saldo: kr 5 725,-
Løpetid: 30.06.23 - 31.12.50
Rente: 5,85%

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 er medlem av sikringsordningen Skadeforsikringselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS. 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. Forsikringselskapet 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.

Fellesformue

Kr 8 773,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sum driftsinntekter regnskap 2023: 27 038 542,-
Sum driftskostnader regnskap 2023: 17 078 760,-
Årsresultat 2023: 5 777 584- overført udekket tap.

Regnskap og budsjett ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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: 43 078 kvm (Eiertomt)

Tomt sentralt på Løvenstad med kort avstand til de fleste fasiliteter i et godt etablert boligområde med både bolig og næring.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet 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 på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmebler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Etablert og attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune med nærhet til marka, offentlig kommunikasjon samt et rikt utvalg av fasiliteter og

servicetilbud.

I tillegg til sin sentrale beliggenhet har eiendommen nærhet til flotte turområder i Rælingsåsen. Fra Orrevegen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen, med Østmarkas beste utsikt. Det går også merkede løyper fra Marikollen til flotte destinasjoner. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere etablert lysløype. I tillegg er det kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall.

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. I 2024 vil Marikollen Skipark stå ferdig. Anlegget skal bli en av de beste i Oslo-området, og har som mål å være det naturlige valget for familier på nedre Romerike og i Oslo Øst. Mulighet for ski-in/ski-out fra Blystadlia, få minutter fra Orrevegen. Se marikollen.no for mer informasjon.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra eller 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.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplasser er Løvenstad senter og Torgenholtet, begge få minutter fra eiendommen. Det er svært gode bussforbindelser med hyppige avganger (hvert 5. minutt på det meste) som tar deg til Lillestrøm på 13 minutter, Helsfyr på 22

minutter og Oslo sentrum på 29 minutter. Videre fra Lillestrøm har du svært gode togforbindelser med blant annet reisetid på ca. 10 minutter til Oslo S og 12 minutter til Oslo Lufthavn. Med bil fra Løvenstad tar det ca. 3 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av blokk på eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendommen datert 14.03.2005.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private ledninger til offentlig ledningsnett vedlikeholdes samt private stikkveier for borettslagets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan reguleringsplan for Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommuneplanen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Rælingen kommune sin kartportal: <https://www.ralingen.kommune.no/kart>.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.03.1966 - Dokumentnr: 101109 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:201

Kommentar: Undertegnede eier av eiendommen Løvenstad Borettslag, gnr. 10 6/206, gir herved tillatelse til at det på eiendommen Løvenstadsenteret gnr. 106 bnr. 201 oppføres et forretningsbygg inntil 2 m fra vår eiendoms grense, således at avstanden mellom nabobyggene følger reguleringsplanen, stadfestet 29/12-1961.

18.09.1975 - Dokumentnr: 105013 - Skjønn

Bestemmelse om veg. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: For de eiendommer og rettigheter som er omhandler i dette skjønn, betaler Rælingen kommune og Lørenskog kommune - in solidum - de foran nevnte erstatningsbeløp til de samme steds nevnte saksøkte.

Full servitutt kan fås ved etterspørsel til megler.

29.06.1990 - Dokumentnr: 6869 - Erklæring/avtale

Rett for Rælingen E-verk til vederlagsfritt å føre opp trafokiosk på d.e. nærm.beskr. Rett til vedlikehold m.v. Fl.best.

Kommentar: Løvenstad Borettslag gir herved Rælingen Everk vederlagsfritt rett til å føre opp, og for fremtiden ha stående transformatoriosk på sin eiendom g. nr. 106 b. nr. 206 i Rælingen. Transformatoriosken skal plasseres på eiendommen slik som vedlagte kartutsnitt viser. Rælingen Everk har også evigvarende rett til å foreta nødvendig vedlikehold på alle sine kabler i jorden, samt fri adkomst til transformatoriosken.

15.02.1995 - Dokumentnr: 2141 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 474205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 138165 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:206

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 boret 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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne

kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsopgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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 dekningsalg 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

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Nordvik Ekstra XL kr. 18 900,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 776,-.

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

Samlet skal selger betale kr. 145 366,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 17.12.2024
- Tilstandsrapport, datert 18.12.2024
- Energiattest, datert 17.12.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 18.12.2024
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 29.04.24
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.08.2024
- Kommuneplankart, datert 09.08.2024
- Ferdigattest restaurering og nye balkonger, datert 14.03.2005

- Byggemeldte tegninger, datert 16.05.2003
- Servitutter

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 30. desember 2024

Megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Megler 2

Miriam Al Maresse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 96230421

Meglerforetaket

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



Vedlegg

Ragnhild Jølsens veg 38D



Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma	
Nordvik Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
60-0432/24	
Selger 1 navn	
Johan Sander Alvheim	
Gateadresse	
Ragnhild Jølsens veg 38D	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Gerd Jorunn Kjelstad	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 60-0432/24

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg selger på vegne av hjemmelshaver som jeg er verge til.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0432/24

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Sander Alvheim	267283a2717fb0b8fae0c191fd02cd3ec92a372d	17.12.2024 21:36:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0432/24

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



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Leilighet

Ragnhild Jølsens veg 38 D, 2006 LØVENSTAD

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 206

Andelsnummer 22



Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.12.2024

Rapportdato: 29.12.2024

Oppdragsnr.: 21389-2099

Referansenummer: WF2044

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Hotvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opp tre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggeånsoppfølging, visningstjenest og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as



Rapportansvarlig

Anders Hotvedt

Anders Hotvedt

anders.hotvedt@takstgruppen.as

926 25 756



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Leiligheten ligger på Løvenstad i Rælingen kommune. Eiendommen nærhet har til flotte turområder i Rælingsåsen. Det er også fin turvei til badeplass ved Åmotdammen, samt hytta til Lørenskog Skiklubb som har en nyere etablert lysløype. I tillegg er det kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall. Mariakollen med idrettspark med hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, en romslig kafeteria/varmestue og flere fotballbaner, samt klatreklubb. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra eller Kiwi. Med ytterligere servicetilbud kort vei unna Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden. Lillestrøm ligger også godt innen rekkevidde, med flere butikker, fine restauranter, kino og andre bymessige fasiliteter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taktekking av folie/belegg. Yttervegg i betong. Murt forblending. Fasadeplater. Flatt tak i betongkonstruksjon. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør med brann/lydmotstand. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Innglasset balkong:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og metall. Belysning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Betong.

Etasjeskiller i betong. Formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Fliser på gulv. Tapet på vegg. Betong i himling. Servant med underskap. Speilskap. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Radiator. Støpejernsluk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i helte. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:

Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom:

Fliser på gulv. Tapet på vegg. Betong i himling. Gulvmontert wc. Ventil. Tilluft i dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Støpejern. Plast.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk.

Oppvarming består av:
Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:
Sentralfyr med radiatorer.

Røykvarsler. Brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Felles eiet tomt på 43 078 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

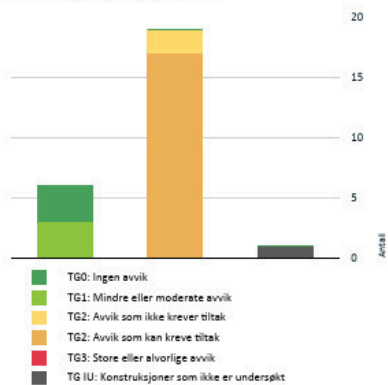
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

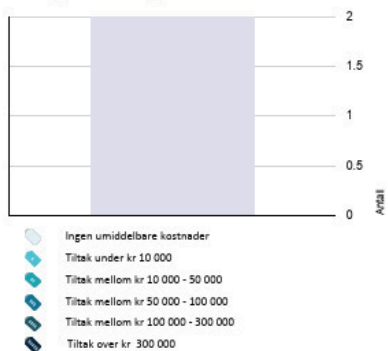
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvert/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktspøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Taktgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

1 TO 2 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

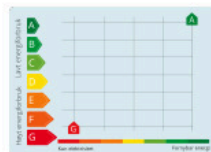
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1964

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Andelsleilighet

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligen energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon, balansert ventilasjon, naturlig ventilasjon.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/sameiet sine vedtekter leses igjennom. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer. Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

UTVENDIG

10.1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i betong. Murt forblending. Fasadeplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ekstakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen og er derfor medtatt i vurderingen. For å vurdere helheten må man gjøre det i en tilstandsrapport for bygget og ikke kun leiligheten. Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men de store deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

10.2 Vinduer

Trevinduer med 2-legs isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer bærer preg av slitasje. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold.

10.2 Dører

Ytterdør med brann/lydmotstand. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong:

Fundamentert i bolig. Konstruksjoner og overflater i betong og metall. Belysning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Forholdet gir tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

10.2 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innviddig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dette punktet tar for seg nødvendigheten av felles tilstandsrapport i sameiet/borettslaget. Det er viktig at det er en plan for dette slik at det blir gjort tilstrekkelig vedlikehold og utbedringer når det er behov. Dette er viktig for alle konstruksjonene inkl. tomt og vil blant annet ha betydning for hvilken økonomiske kostnader som vil komme til fordeling fremover. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

INNVEDDIG

10.2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Laminat. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Tapet. Betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:



Tilstandsrapport

Betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggebret tatt i betraktning. Helningsavvik på 15 mm ble målt i et soverom. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

10.2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Eiendommen ligger i et område som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/elt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger>.

10.2 Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport

Dørene bærer preg av bruks slitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Behov for vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv. Tapet på vegg. Betong i himling. Servant med underskap. Spillskap. Dusjkabinett. Ventil på vegg. Tilluft i dør. Radiator. Støpejernsluk.

2. ETASJE > BAD

10.3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fægmessig.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Avviket for korter brukstiden på våtrommet. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

2. ETASJE > BAD

10.3 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Bom i fliser registrert (hulrom under fliser). Sprekker i fliser. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Avviket for korter brukstiden på våtrommet. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

2. ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemming. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås. Våtrommet har begrenset restlevetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Støpejernsluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. Bygningsdelen er gammel, har kort forventet gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tale dagens bruk. Avviket for korter brukstiden på våtrommet. Kostnadsestimert er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg unormale verdier.

2. ETASJE > BAD

10.3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusj står og drypper. Dusjkabinett bærer preg av slitasje og har behov for vedlikehold eller oppgradering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

2. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell. Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

10.6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befiringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte grenseverdier for skadelig fukt og dette er en indikasjon på at konstruksjon er utsatt for fuktpåkjenning.

KJØKKEN



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Benkeplate i heltre. Flislagt over benkeplate. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med omluft. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående:
Komfyr. Steketopp. Kjøle/fryseskap. Oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRØM

10.2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Tapet på vegg. Betong i himling. Gulvmontert wc. Ventil. Tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet har begynt å løsne flere steder. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. risiko for evt. lekkasjer eller skader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

10.2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:

Støpejern. Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Forholdet må ses i sammenheng med sluk. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

10.2 Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Strøm.

I hovedsak ved hjelp av:

Sentralfyr med radiatorer.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med skrusikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller vergang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.



Sikringskap i felles oppgang.

10.8 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler. Brannslukningsapparat. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

10.9 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 43 078 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

10.9 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegråd. For eksempel nevnes at tretrøtter kan vokse seg inn i rørene, partikkelstoffer bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker uttetheter og fortettinger. Alt dette er naturlige slitasjefaktorer som etter en del år gjør det påregnelig med skader. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasjeplass i felle garasjeparlegg er ikke måleverdig areal

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Hva er bruksareal?

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72		10	82	
1. Etasje		5		5	
SUM	72	5	10		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Toalettrom		Innglasset balkong
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt x m.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Innglasset balkong er medtatt i areal som s-rom og bra-b.

Rekvirert opplysning:

Bod i kjeller på 5 m² følger leiligheten. Rettigheten er ikke varig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av boligen og det som er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Ragnhild Jølsens veg 38 D, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106 - Bnr 206
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN



Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Leilighet	72	10

Kommentar

Leilighet Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Anders Hotvedt	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	206	0	0	43078 m ²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Ragnhild Jølsens veg 38 D

Hjemmelshaver

Løvenstad Borettslag A/I

Kommentar

Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/AL LØVENSTAD BORETTSLAG	953303787	H0201		Gerd Jorunn Kjølstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Ragnhild Jølsens veg 38 D, 2006 LØVENSTAD
Gnr 106 - Bnr 206
3224 RÆLINGEN

Takstgruppen AS
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

Reguleringsplan for Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Kommuneplan

Kommuneplan Rælingen.

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Forkjøpsrett

Boligen er en del av et borettslag og medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett basert på ansiennitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024	Verges egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	17.12.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingenjørenes arealskisse fra befaring	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring		Ikke sendt av det er et vergeoppdrag.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.12.2024	Nøkkelbefaring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

- Tilbakeholdt eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forekles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverksheider/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde et-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Temer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her <https://samtykke.vendu.no/WF2044>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagene.no for mer informasjon

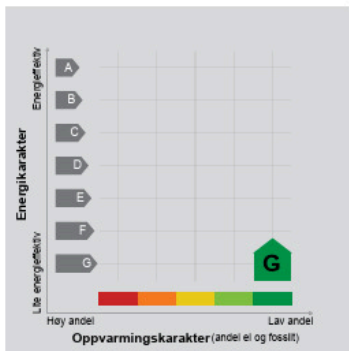


Energiatest

ENERGIATTEST



Adresse	Ragnhild Jølsens veg 38D
Postnummer	2006
Østet	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	150451728
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2024-61346
Dato	17.12.2024
Innmeldt av	ANDERS LEMOEN HOTVEDT



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 ol, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel ol, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan 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. Energebrevet 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: Reduser 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Løilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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, 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

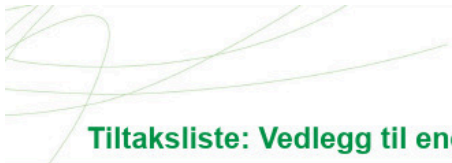
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidspenoden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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.

Pluss! Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet i boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldt vann, kobles den til varmt vann øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmefølsomme; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare delvis av døgnet. Monter tethetslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk 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 11: 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 12: 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 13: 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 automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrøtt, rørhend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbårent varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjøleanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappenvann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjøleanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: 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 innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og uønsket utlufting. 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 19: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 20: 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 innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og uønsket utlufting. 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 21: Individuell varmemåling 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 motivere 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 leilighetene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: 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.



Informasjon fra forretningsfører



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

Generert 18.12.24
Vår ref.: 402 / 22

Boligopplysninger

Andel	22	Bolignr	H0201
Boligselskap	402 AL Løvenstad Borettslag	Etasje	2.etg
Adresse	RAGNHILD JØLSENS VEG 38 D, 2006 LØVENSTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Gerd Kjølstad	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 18.12.24: kr 7 777,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05
Felleskostnader	5 208	5 204	5 204	5 204	5 204	5 204
Motorvarmer	35	35	35	35	35	35
Stipulerte avdrag	1 401	1 491	1 491	1 491	1 491	1 491
Stipulerte renter	1 133	1 045	1 045	1 045	1 045	1 045
Total	7 777	7 775	7 775	7 775	7 775	7 775

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,71%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	21 976 528	64 519	31.12.35
Husbanken 4,71%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	50 054 935	146 953	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 5,85%				10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	32 204 579	94 547	31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 5,85%				30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	12	1 950 074	5 725	31.10.50
Total		106 186 116	311 744	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,71%			31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	21 976 528	31.12.35
Husbanken - 4,71%			31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	50 054 935	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 5,85%	12	32 204 579	10.11.22 -

Annuitetslån, Info pr 31.12.24			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 5,85%	12	1 950 074	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.24			31.10.50

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 329 279,00	Andre inntekter	kr 11,00
Formue	kr 8 773,00	Utgifter	kr 12 289,00

Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

Alle leiligheter har en parkeringsplass. Borettslaget har hjemmeside 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. 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.

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 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.
- 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 og andre digitale tjenester/verktøy for styrearbeidet.
- Dugnad, julefest.
- 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



Resultatregnskap 2023

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	26 752 101	25 078 770	25 503 283	29 453 116
Annen driftsinntekt	2	286 441	285 504	225 000	155 000
Sum driftsinntekter		27 038 542	25 364 274	25 728 283	29 608 116
Kostnader					
Lønskostnad	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 eiendomskaft		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 telefon	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
Sum driftskostnader		17 078 760	17 506 054	16 431 589	18 771 611
Driftsresultat før finansposter		9 959 782	7 858 220	9 296 694	10 836 505
Finansielle poster					
Finansinntekt		3 674	5 607	0	0
Finanskostnad		4 185 873	2 963 541	3 125 000	4 630 000
Sum finansposter		-4 182 199	-2 957 933	-3 125 000	-4 630 000
Årsresultat		5 777 584	4 900 287	6 171 694	6 206 505
Overført udeløst tap	12	5 777 584	4 900 287	0	0
Sum disponering		5 777 584	4 900 287	0	0

Balanse 31.12.2023

AI Levenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10,15	82 287 350	82 137 350
Tomt	10,15	766 787	766 787
Andre driftsmidler	10	38 891	71 781
Sum varige driftsmidler		83 093 027	82 975 918
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 113 027	82 995 918
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forsikringsbetaalte 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
Sum omløpsmidler		4 087 453	2 701 570
SUM EIENDELER		87 200 480	85 697 488

Balanserapport 2023 for AI Levenstad Borettslag

Balanse 31.12.2023

AI Levenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	36 300	36 300
Udekket tap	12	-33 219 368	-38 996 952
Sum egenkapital		-33 183 068	-38 960 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
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
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		911 693	1 339 519
Annen kortsiktig gjeld		223 735	149 652
Sum kortsiktig gjeld		1 135 428	1 489 171
Sum gjeld		120 383 549	124 658 140
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 200 480	85 697 488

AI Levenstad Borettslag

Vibeke Maya Austria
Styrets leder

Tom Harald Lund
Styremedlem

Tommy Pedersen
Styremedlem

Richard Gregor Bjørn
Styremedlem

Merethe Kesanen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for AI Levenstad Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskaplovens bestemmelser, NRS B - God regnskapspraksis 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.

Avskrivningsrate 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 Stipulerie renter	3 123 041	2 308 909	3 125 000	4 630 000
3604 Stipulerie 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
Sum felleskostnader	26 752 101	25 078 770	25 503 283	29 453 116

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
Sum andre driftsinntekter	286 441	285 504	225 000	155 000

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 bedriftsforblynding	484 239	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
Sum lønnskostnader	573 008	579 677	581 910	581 910

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 Konsulent tjenester

	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
Sum konsulent tjenester	487 339	551 779	501 134	478 501

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	824 911	924 018	1 174 012	250 000
Vedlikehold utvendig anlegg	151 430	541 247	100 000	100 000
Vedlikehold helse	96 080	83 268	100 000	150 000
Vedlikehold garasjer	472 249	181 187	0	520 000
Vedlikehold vaakeri	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 forsikringskader	108 000	22 000	18 000	100 000
Større vedlikehold	0	0	0	251 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 519 009	3 441 989	2 302 012	2 483 000

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
Sum energi og fyring	5 167 485	4 741 941	4 500 000	5 000 000

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
Sum kabel-TV og telefoni	1 635 734	1 374 852	1 502 600	1 816 000

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
Snebrøyting/stroing/feiling	55 194	20 760	0	60 000
Sum driftskostnader	1 507 840	1 697 249	1 755 000	2 065 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	23 010	23 583	30 000	25 000
Søppeltømming/containerer	34 936	88 887	20 000	50 000
Lyspærer, sikringer etc	17 568	9 582	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
Annnet 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/års møte	9 891	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	9	0	0	0
Bank og kortgebyrer	11 452	11 447	20 000	20 000
Konstaterte tap på	1 300	0	0	0
Sum andre driftskostnader	181 024	234 424	234 000	311 000

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	266 935	15 245	14 593
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 Andelskapital

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-38 996 957	-43 897 245
Tilført til/fra EK fra årets resultat	5 777 594	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	12 288 855	
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	83 064 137	82 904 137
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	165 264 174	201 264 174

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 212 399	2 686 117
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
C. Disponible midler 31.12	2 952 025	1 212 399
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 087 463	2 701 570
- Kortsiktig gjeld	- 1 135 428	- 1 489 171
= Disponible midler 31.12	2 952 025	1 212 399

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 rettsvisende 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00

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





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)



Elektronisk signatur

Signert av	Date og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Bypass	UTC+02:00 Central European Time (EET) 04/18/2024 23:30:56

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk fortløende 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 signatordetaler, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatøren(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatur. Dette skaper dokumentet og detts vedlegg mot endringer etter signering.

Verifiser på
EIDMCA1
18.04.2024

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/ boder.

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 bjr støyende 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:

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. 2100.

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:

- 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. 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.

- 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:

- 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. 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.

- 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 Ferdsl og parkering

Gammel:

- Sykling og annen ferdsl skal foregå langs det faste vegnett. Sykling over plener skal ikke forekomme med mindre særlege 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 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.
- 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.
- Parkeringsregler for borettslaget er forøverig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

Ny:

- Sykling, bruk av sparkesykkel, og annen ferdsl skal foregå langs det faste vegnettet. Ferdsl skal skje i gangfart og ikke være til sjanse for gående og lekende. Sykling og motorisert ferdsl over plener det er ikke tillatt.
- 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.
- Parkering henvises til borettslagets faste parkeringsplasser og til gjesteparkeringen 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 om adresse og pålogging til parkeringssystem kan fås ved henvendelse til styret.
- Parkeringsregler for borettslaget er forøverig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til, og inn på, borettslagets område.
- Kontroll av gjeldende parkeringsbestemmelser og illeggelse av eventuelle sanksjoner, utføres av parkeringsselskap på kontrakt for borettslaget, etter vedtak av 2023.

2-9 Parkeringsplasser

Gammel:

- 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:

- Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet.
- 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:

- 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 sjanse 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 ferdsl.

Ny:

- 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 sjanse 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 ferdsl. 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) Forøvrerig 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.

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) 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.

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 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. 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 plass hensyn skal kartonger, esker o.l. rives i stykker før plassering i containerne.

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

- d) Miljøavfall kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
 - e) Glass kastes i glassigloene som er plassert ved Sandbekken ungdomsskole. Alternativt må også glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.
 - f) Større bruksgjenstander og /eller større mengder avfall (f.eks. etter oppussing og lignende) er uegnet for plassering i 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 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 avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseiere har fått utlevert nøkkel 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 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 containere er ikke tillatt.

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

Plastfolie, sølvpapir, 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 godkjente avfallsstasjoner.
- f) Større bruksjenstander 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.lovenstadbrf.no.

Ny:

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadtorget 10, ved oppslag og på hjemmesiden www.lovenstadbrf.no.

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 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:

- 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.

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.

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.

11 TVISTER

Gammel:

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

Ny:

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

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

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.

 <p>TV og bredbånd TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 250, 500 eller 750 Mbps</p>	 <p>Kun TV TV og strømming med 110 poeng</p>	 <p>Kun bredbånd Bredbånd med 1000 Mbps</p>
---	--	---

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 strømnetjenester.



TV og 500 Mbps

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



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 strømnetjenester.



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. Du kan du velge enda flere kanaler og strømnetjenester inn i din skreddersyde 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 pris!

Double data girvis ikke B2MV-abonnementet.



10 ekstra TV-poeng

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



Surfegaranli

Hvis tjenestenettet ditt går ned gir vi deg 2x12 timer fri databruk i Telia-appen – slik at du kan surfe og streamme fritt på mobilen!

* Surfegaranli gjelder ikke B2MV-abonnementet. Anbefalt og maksimal hastighet.

TRYGG PÅ NETT

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

Trygg på Nett inkluderer:

- ✓ Nettikkerhet
- ✓ Skytjening
- ✓ ID-tyvenforsikring
- ✓ Webhjelp

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



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

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

Husordensregler for A/L Løvenstad Borettslag

1	REGLNES HENSİKT/FORMÅL	3
2	YTRE ORDEN/GENERELT	3
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	Navnemerking.....	4
2-8	Ferdsel og parkering.....	4
2-9	Parkeringsplasser.....	5
2-10	Vask/repasasjon av kjøretøyer.....	5
2-11	Bruk av grill.....	5
2-12	Nyutstyrvaskeri.....	5
3	INDRE ORDEN/GENERELT	6
3-1	Føllesregler.....	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
4	VASKERI REGLER	7
4-1	Reklamasjon av vasketider.....	7
4-2	Bruk av vaskeriet.....	8
4-3	Bergjøring etter bruk.....	8
4-4	Overtrødelser.....	8
5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING	8
5-1	Føllesregler.....	8
6	DYREHOLD	9
6-1	Generelt.....	9
6-2	Ansvar og oppfølging.....	9
7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	10
7-1	Anskaffelse og utplassering.....	10
7-2	Egenkontroll og vedlikehold av utstyret.....	10
8	HENVENDELSER TIL STYRET	10
8-1	Åpningstider.....	10
8-2	Henvendelser.....	10
9	BLOKKTILLITSVALGTE	11
9-1	Generelt.....	11
10	INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD	11
10-1	Generelt.....	11
11	TVISTER	11
12	OPPBEVARING	11

1 REGLENES HENSIKT/FORMAL

- 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 blokktiltitsvalgt.
- 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 for 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 porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.
- d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brannsikkerheten 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 Ferdsl 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) Utrangerete 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 bomber, må den enkelte trafikanter selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke hensettes i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er foroverlig 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) 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 inntratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet strømmettet.

- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at tildelt parkeringsplass er måkt fri for snø.

2-10 Vask/repasasjon 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) Foroverrig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilborlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

2-12 Nyttårsfyrværkeri

- a) Nyttårsfyrværkeri 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**

- a) Innvendige kjellerdører og fellesareal skal holdes låst hele døgnet, hvilket også bør gjøres kjent for barna i den enkelte oppgang.

- b) 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.

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

- d) Bruks-gjenstander som sykler, sparkstottinger og ski mv. kan henses 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 henses i dertil egnede fellesrom, dersom dette avtales i blokknote 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.

- e) Klæsvask 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 ventil 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

- 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 blokktilttsvalgte 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 blokktilttsvalgt, 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 nabo-leilighetene 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 sjenereende 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 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**

- 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.

- Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjennelse fra vedkommende.
- Det er kun andelseiere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning.

4-2 Bruk av vaskeriet

- Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og følge den nøye.
- Før 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, for de legges i maskinene.
- 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.

- Døren til vaskeriet skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke får adgang.
- Det er ikke tillatt å medbringe hund og/eller andre husdyr i vaskeriet.
- Bruk av vaskeri skjer på eget ansvar, og eventuelt odelayte klær refunderes ikke av borettslaget.

4-3 Rengjøring etter bruk

- 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.
- 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

- 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**

- 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.
- 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 skotoy 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 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 plassbensyn skal kartonger, esker o.l. rives i stykker for plassering i containerne.
Plastfolie, sølvpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainerne. Isopor brytes opp og puttes i poser og kastes i avfallsanlegget.
- d) *Miljøavfall* kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
- e) *Glass* kastes i glassigloene som er plassert ved Sandbekken ungdomsskole. Alternativt må også glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.
- f) *Større bruksgjenstander* og /eller større mengder avfall (f.eks. etter oppussing og lignende) er uegnet for plassering i borettslaget faste anlegg, og skal derfor fjernes av den enkelte beboer. Plassering av slike rester i eller utenfor blokkenes fellesrom er selvsagt ikke tillatt.
- g) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren m.h.t. å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter 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 innkatt 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 lufte hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn.
- c) Også eiere av andre smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas vanlige lekeplasser og/eller i sandkasser.
- d) 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, hvorefter 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.lovenstadbl.no.

8-2 Henvendelser

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59, e-post til styre@lovenstadbl.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 forøvrig viser alminnelig aktsomhet.
- c) Meldinger fra styret til borettslagerne 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 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 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

For egne notater:

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 fellestiltak. 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 inneholde mer en 4 linjer. Første linjen skal inneholde "leilnr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr 999

Andre linje skal inneholde 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 inneholde mer en 4 linjer. Første linjen skal inneholde "leilnr." og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr 999.

Andre linje skal inneholde 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 kjøretøyer

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 Envaco-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.

Alt avfall til Envaco-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 plasshensyn skal kartonger, esker o.l rives i stykker før plassering i containerne.

Plastfolie, sølvpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainerne. Isopor brytes opp og puttes i 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 papircontainere 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 skilles 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 plasshensyn skal kartonger, esker o.l rives i stykker før plassering i containerne.

Plastfolie, sølvpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainere. 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 papircontainere 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

NY:

A) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10, ved oppslag og på hjemmesiden, 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 83 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

Varmedlemmer (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

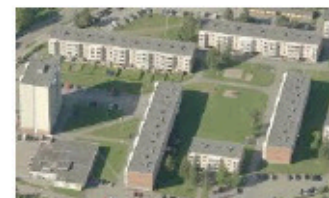
Totalt antall stemmer: 31

Varadelegat

Ingen kandidater stilte til vervet.



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 andelseiere 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververensom andelseier, må melding om dette komme fram til erververens nest 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 vedtekstens punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Fristen 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 Måtenere 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 Borettslag

- (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 Andelseierens 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, sikringskap 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, sikringskapp 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Påløgg 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 Påløgg 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantosikkerhet

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 pantestikkerhet

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.

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.lovenstadbrf.no

1	REGLNES HENSİKT/FORMÅL	3
2	YTRE ORDEN/GENERELT	3
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	Navnemerkning.....	4
2-8	Fordel og parkering.....	4
2-9	Parkeringsplasser.....	5
2-10	Vask/reparasjon av kjøretøyer.....	5
2-11	Bruk av grill.....	5
2-12	Nytningsvaskeri.....	5
3	INDRE ORDEN/GENERELT	6
3-1	Fellesregler.....	6
3-2	lthaltung.....	6
3-3	Renhold.....	7
3-4	Regler om rø i leilighetene.....	7
3-5	Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold.....	7
4	VASKERI REGLER	7
4-1	Rekvisisjon av vasketider.....	7
4-2	Bruk av vaskeriet.....	8
4-3	Rengjøring etter bruk.....	8
4-4	Overtrødelser.....	8
5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING	8
5-1	Fellesregler.....	8
6	DYREHOLD	9
6-1	Generelt.....	9
6-2	Ansvar og oppfølging.....	9
7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	10
7-1	Anskaffelse og utplassering.....	10
7-2	Egenkontroll og vedlikehold av utstyret.....	10
8	HENVENDELSER TIL STYRET	10
8-1	Åpningstider.....	10
8-2	Henvendelser.....	10
9	BLOKKTILLITSVALGTE	11
9-1	Generelt.....	11
10	INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD	11
10-1	Generelt.....	11
11	TVISTER	11
12	OPPBEVARING	11

1 REGLNES HENSİKT/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 blokktiltitsvalgt.

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 for 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 sjanse 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 tørking 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. 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.
- 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 porttelefon, belastes den enkelte andelseier.
- Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brannsikkerheten doren er ment å ivareta. Lim og andre typer løsninger som ikke penetrerer dorbladets overflate skal benyttes.
- Ved framleie kan man bestille og få montert skilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

2-8 Ferdsl og parkering

- Sykling og annen ferdsel 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 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.
- 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.
- Utranger 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.
- Ved oppkjøringer hvor det av hensyn til trafikken er montert bevegelige bomber, må den enkelte trafikant selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke henseses i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- Parkeringsregler for borettslaget er foroverig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

2-9 Parkeringsplasser

- 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.
- 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 strømmen.
- Andelseier har selv ansvaret for å påse at tildelt parkeringsplass er måkt fri for sno.

2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

- 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

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

- Nyttårsfyrverkeri tillates på borettslagets område i tidstrømmet 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.
- Bruks-gjenstander som sykler, sparkstottinger og ski mv. kan henses 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 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 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 badet 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 luftkanalene, 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 ventil 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 nabo-leilighetene 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 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

- 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 tilknyttede 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 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 vaskepulverpakker, plastboksar eller annen tom emballasje fjernes og kastes.

4-4 Overtrædelser

- 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 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 for 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 glassgloene 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 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 innkatt 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 overtrædelser 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, hvorefter 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.lovenstadbrl.no.

8-2 Henvendelser

- 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.
- 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 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 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 innhabil, skal saken forelegges for styret.

12 OPPBEVARING

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

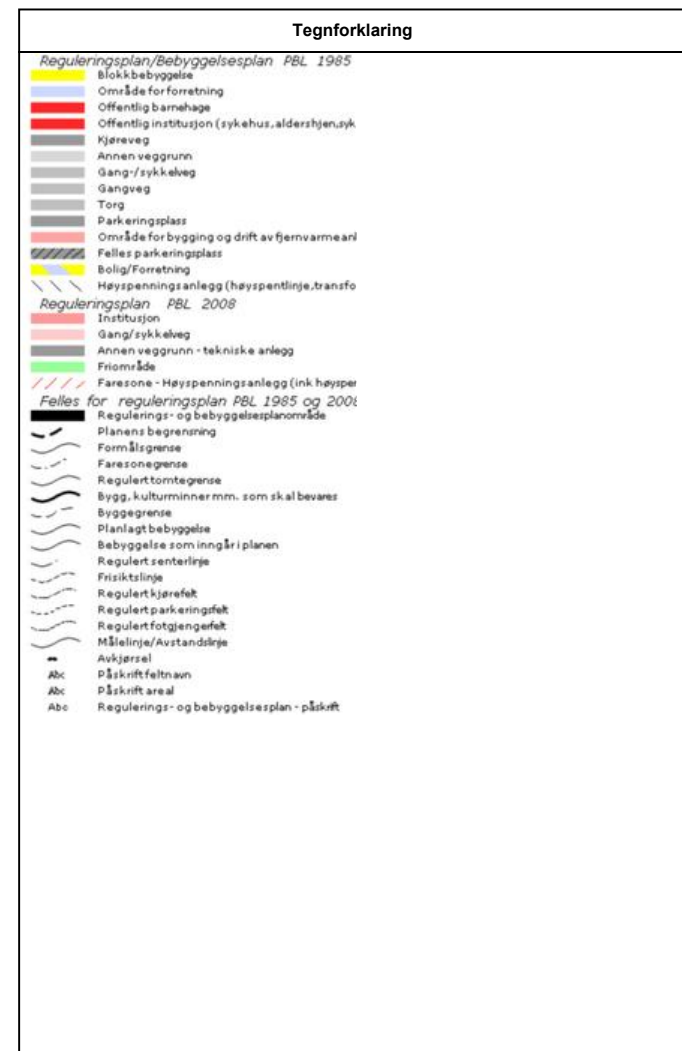
Reviderte av generalforsamlingen juni 2021

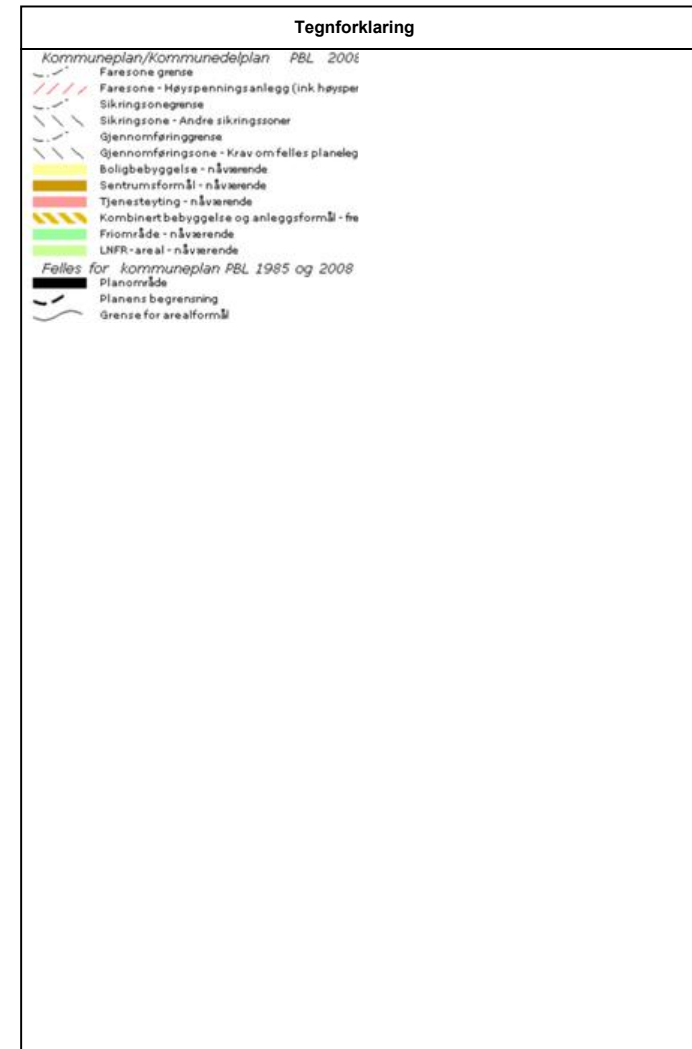
Styret

For egne notater:



Informasjon fra kommunen







RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingservice

Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

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

4.

FERDIGATTEST

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

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

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

VEDTAK

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

Saksopplysninger:

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med hilsen

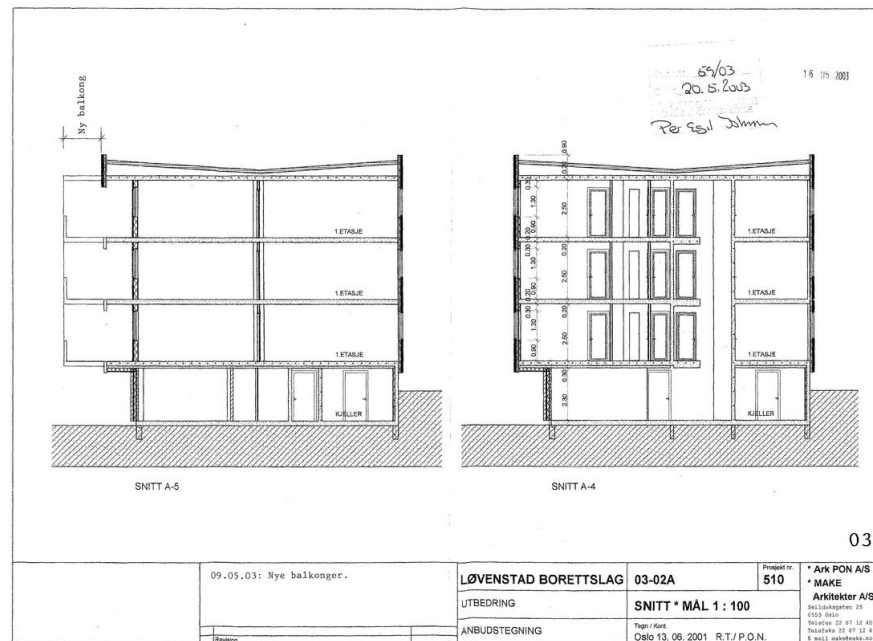
John Hage
John Hage
plan- og bygningssjef

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



03

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0041/23
Vår referanse: 3094066/20670477
Bestilling: C3 2023-02-21 104

Dato
21.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 6869 **Embete:** 8 **Registrert:** 29.6.1990 **Rettsstiftelse:** ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

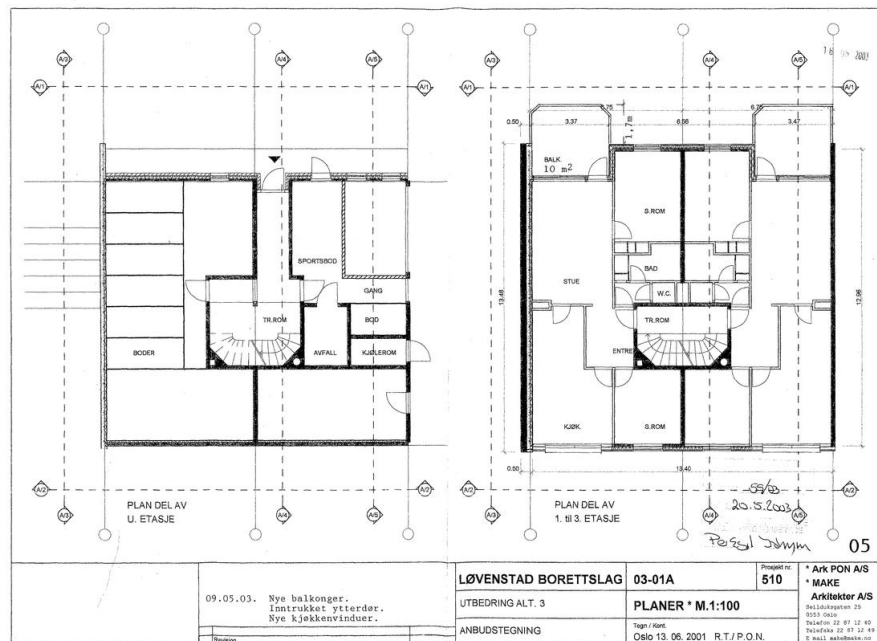
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 R/ELINGEN	106	206	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing





BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0041/23
Vår referanse: 3094064/20670467
Bestilling: C3 2023-02-21 103

Dato
21.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101109	8	22.3.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 RÆLINGEN	106	206	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sceeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 1109/66. Dagb.f. 22/3-1966.

Kopi

ERKLÆRING

"Løvenstad
Undertegnede eier av eiendommen Borettslag I", gnr. 106/206
~~bnr. 177~~, gir herved tillatelse til at det på eiendommen
Løvenstadsenteret gnr. 106 bnr. 201 oppføres et forret-
ningsbygg inntil 2 m fra vår eiendomsgrænse, således at
avstanden mellom nabobyggene følger ~~Nybyggeregulering~~
reguleringsplanen, stadfestet 29/12-1961.

1/2 Rælingen Tomteselskap 4. januar 1966
Arne Amundsen.
Halvor Aas.

Til vitnerlighet:

1. Arne Amundsen
2. Halvor Aas



Rett kopi bekreftes AQ



LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0054/24
Vår referanse: 3423038/23503524
Bestilling: C3 2024-03-14 (4) 97

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 105013 **Embete:** 8 **Registrert:** 18.9.1975 **Rettsstiftelse:** SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	106	42	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

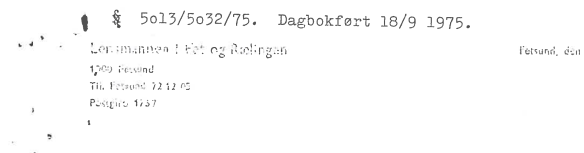
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 1975/105013/8
Uthentet 2024-03-14 10:55

Side 1 av 60



U t h e n t e t

av

oksesjonsprotokollen for Rælingen.

000000

År 1975 den 4. september kl. 11.00 ble overveiningssammning holdt i Rælingen kommunehus.

Formann: Leif Arvid Rand.

Vitne : Chr. Christiansen.

Saksaker: Landsmøte og Rælingen kommuner.

Presenslille.: advokat Birger Claussen, Vindvegt. 15, Oslo J.

Saksaker :

1. Birger Nelvosen, Kurlandvegen 14, 2006 Løvenstad, som eier av gnr.106 bnr. 46.
2. Oppveinarås arvinger v/ Lise Oppveinar, Birna side, 2000 Lillestrøm, som eiere av gnr.106 bnr.2, samt festetomt22 og 46.
3. P. Eistein Pedersen, Kurlandvegen 16, 2006 Løvenstad, som fester av tomt 22 under 106/2.
4. Eivind Pedersen, Kurlandvegen 18, 2006 Løvenstad, som fester av tomt 46 under 106/2.
5. Birger Sigvartsen, Kurlandvegen 19, 2006 Løvenstad, som eier av gnr.106 bnr. 78.
6. K. Gullbrannsen, Kurlandvegen 20, 2006 Løvenstad, som eier av gnr.106 bnr. 49.
7. O. Pymertad, Kurlandvegen 21, 2006 Løvenstad, som eier av gnr.106 bnr. 87.
8. N. Kristiansen, Kurlandvegen 23, 2006 Løvenstad, som eier av gnr.106 bnr. 48.

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Landsmannen i Fet og Rælingen

Fetsund, den

1500 Fetsund
14. Fetsund 7212 05
Postgite 1757

- 2 -

9. Asbj. Ruud, Kurlandveien 23, 2006 Løvenstad,
som eier av gar.106 nr. 94.
10. S. Grimstad, Kurlandveien 24, 2006 Løvenstad,
som eier av gar.106 nr. 143.
11. Lillestrøm Samvirkeforening, Hittedalvegt. 11, 2000 Lillestrøm,
som eier av gar.106 nr. 201.
12. Løvenstad Samvirkelag v/ Rælingen Boligbyggelag, Sandholtv. 4,
2006 Løvenstad,
som eier av gar.106 nr. 206.
13. E. Haugen, Tørgenholtvegen 2, 2006 Løvenstad,
som eier av gar.106 nr. 97.

Alle forannevnte eiendommer beliggende i Rælingen.

Saken gjelder: Begjæring av 28/6-1975 om å bli satt i besiddelse av den grunn og de rettigheter som er ekspropriert på de forannevnte eiendommer, og hvorover skjøn er holdt den 9. april 1975.

Grunnlag: Nedre Romerike herredsretts skjøn av 9. april 1975.

Tilstede: For Rælingen kommune: advokat Birger Olafsen, sekretær Heling Haug og ing. Hauglund.

Av de saksekte sette: Lars Oppgaard på vegne av Oppgaards avdeling, Øivind Pedersen, K. Gulbrandson, R. Kristiansen og S. Grimstad.

Det ble fremlagt:

1. Begjæring av 28/6-1975 om overlevering m/ påført berømmelse. Samtl. parter er tilstillet 1 eksemplar av begjæringen m/ berømmelse.
2. Utskrift av Nedre Romerike herredsretts skjøn av 9/4-1975.
3. Innskuddsbok m/ Fet og Rælingen Sparebank, konto nr. 50.57817, som at Rælingen kommune har deponert en samlet erstatning med kr.220.260.--. Innskuddsboken overlevert namsnavnen i dag.
4. Utrekning utarbeidet av Rælingen kommune over de enkelte erstatningsbølger.

Sekretæren v/ advokat Birger Olafsen ba forretningen fremmet i h.h. til begjæringen.



Landsmannen i Fet og Rælingen

Fetsund, den

1500 Fetsund
14. Fetsund 7212 05
Postgite 1757

- 3 -

De tilstedeværende fikk påledning til å uttale seg.

Namsmannens bemerkninger: Vilkårens for å fremme overleveringsberømming finnes å være tilstede, og forrettninge fremmed.

S l u t t i n g:

Med hjemmel i skjønnslovens §§ 53 og 57 og det fremlagte innsettet herfor Rælingen kommune v/ ordføreren i besiddelse av den grunn og de rettigheter som er ekspropriert på:

gar.106 nr. 46, gar.106 nr.2 samt festetomt 22 og 46., tomt 22 under gar.106 nr. 2, tomt 46 under 106 nr. 2, gar.106 nr.76, gar.106 nr. 49, gar.106 nr. 67, gar.106 nr. 48, gar.106 nr.94, gar.106 nr.143, gar.106 nr.201, gar.106 nr.206, gar.106 nr. 97,

alle eiendommer beliggende i Rælingen.

Fra tvangsfullbyrdslovens § 43 fastsettes:

- " Den, som er misfornøiet med namsmannens avgjørelse eller handlemåte,
- " kan klage til namsretten, såalenge tvangsfullbyrdselsen ikke er avsluttet.
- " Klagen kan ikke fremsettes senere end tre måneder efter den beslutning eller handling, som klagen gjelder.

.....
.....

Forretningen sluttet.

Arvid Ruud.

Chr. Christiansen.

Riktig gjensert bekreftes:

Arvid Ruud.



R E T T S B O K

for

Nedre Romerike herredsrett
=====

År 1975 den 9. april ble rett holdt på sorenskriverkontoret i Lillestrøm.

Rettens formann: Sorenskriver D. Tønder.

Skjønsmenn: 1. Gårdbruker Kåre Skogvold, Kjeller, Skedsmo
 2. Gårdbruker Fredrik Saxebøl, Frogn
 3. Murmester Per E. Fossum, Asker
 4. Ingeniør Erling Lundereng, Lillestrøm

Varamann: Inspektør Eivind Killingmo, Kroer.

Sak B 29/74.

Saksøker: Rælingen og Lørenskog kommuner.

Prosessfullmektig: Advokat Birger Olafsen, Oslo

Saksøkt: Trygve Esvall, Gamle Strømsvei, m.fl.

Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Leif Chr. Hartsang, Oslo

Saken gjelder: Ekspropriasjon - forsøktakst, jfr. bygningslovens §§ 35, 40 og 41.

Varamannen har deltatt i befarung og hovedforhandling, men har ikke deltatt i stemmegivningen.

=====

- 2 -

Etter rådslagning og stemmegivning i enerom avsas sådant enstemmig

S K J Ø N N:

Den 17/7-1974 uttok saksøkerne skjønnsbegjæring etter bygningslovens §§ 35, 40, 41 og 59 mot 44 saksekte med eienommer i Rælingen, Skedsmo og Lørenskog. Blant disse var Trygve Bårliid, tnr. 3 - hvor skjønn allerede er avhjemlet 2/12-1974.

Begjæringen hviler på stadfestede reguleringsplaner hvor Kurlandsvegen og Sandbekkvegen inngår.

Partene har intet hatt å innvende mot skjønnets fremme.

Følgende alminnelige skjønnsforutsetninger er fremlagt:

1. Det eksproprieres den grunn og de rettigheter som trengs for anlegg av Kurlandsvegen/Sandbekkvegen i samsvar med stadfestet regulering 5/11-1966 og 12/12-1973 samt reguleringsplan, dat. 15/1-1974.

Grunn:

2. Grunn erverves i det vesentlige i den bredde og på den måte som er angitt på fremlagte kart og profiler. Omfanget av ekspropriasjonen vil bli påvist ved befarungen. Ervervet omfatter også nødvendig grunn for skjæringer, fyllinger, grøfter o.l.

Hvor vegen ligger høyere eller lavere enn tilstøtende terreng, kan det bli nødvendig å erverve grunn slik at vegens eiendomsområde blir liggende minimum 75 cm utenfor skjærings-topp eller fyllingsfot.

Med mindre annet er sagt i de spesielle skjønnsforutsetninger eksproprieres grunnen med påstående trær og beplantning. Matjorden tillates ikke fjernet av eksproprietene.

Byggelinjer/frisikt:

3. Byggegrensene fremgår av reguleringsplanene, jfr. bygningslovens bestemmelser.

På ekspropriasjonskartene er avmerket frisiktarealer. På disse kan ikke plasseres byggverk av noen art. Beplantning tillates innen rammen av den til enhver tid gjeldende lovgivning og vedtekter. Medmindre annen bestemmelse treffes i de spesielle skjønnsforutsetninger, må skjønnet forutsette at beplantning bare tillates til en høyde av o.80 m i forhold til en rett linje som trekkes mellom frisiktlinjenes utgangspunkt i vegbanen.

Gjerder:

4. Eksproprietanten krever ikke gjerder oppsatt av hensyn til trafikken. Krever grunneieren gjerde, avgjør skjønnet dette og fastsetter eventuell erstatning for flytting, oppsetting og vedlikehold. Erstatningen utbetales i så fall først når gjerdet er satt opp og eksproprietantens oppmåling og godkjennelse foreligger.



- 3 -

Avkjørsler m.v.:

5. Eksproprianten besørger og bekoster nødvendig omlegging av avkjørsler hvis ikke plikt til omlegging påhviler grunneieren.

Hvor det etter ekspropriantens skjønn er nødvendig å anlegge og ha liggende veg over annen manns grunn frem til avkjørsel eksproprieres rett til dette.

Vedlikehold av slike omlagte og nye private avkjørsler er eksproprianten uvedkommende.

Omlegging av ledninger m.m.:

6. Nødvendig omlegging av eksisterende offentlige og private kloaker, dreneringer og vannledninger samt elektriske anlegg, besørger foretatt av eksproprianten når veggen anlegges og er skjønnet uvedkommende.

Hvis eieren plikter å omlegge ledningene, påhviler omkostningene grunneieren.

Fremtidige vedlikehold og reparasjon av ledningene m.v. må utføres og bekostes av vedkommende ledningseier. Eksproprianten må varsles før slikt arbeid kan iverksettes over vegens eiendomsområde.

Eksproprianten har rett til å anlegge stikkrenner og føre vannet gjennom på forsvarlig måte hvor eksproprianten finner det nødvendig. Antall og plassering av disse fremgår av spesielle forutsetninger.

Det vil bli særskilt angitt i de spesielle skjønnsforutsetninger hvis omlegging av vann, kloakk o.l. skal medtas i skjønnet.

Erstatningsfastsettelsen:

7. Skjønnsretten fastsetter samtlige erstatninger som tilkommer de saksøkte som følge av ekspropriasjon bortsett fra det som etter disse forutsetninger skal holdes utenfor skjønnet.

Da det er umulig å angi eksakt de endelige grenser for det eksproprieerte areal før veggen er ferdigbygd, fastsettes erstatningen for grunn til en pris pr. m².

Endelig oppmåling finner sted når veggen er ferdigbygd.

Ulemper under anlegget:

8. Ulemper som oppstår i forbindelse med anlegget av veggen så som anlegg av opplagsplasser, driftsplasser, plassering av brakker m.v. holdes utenfor skjønnet. Det samme gjelder tilfeldig og uberegnelig skade og ulempe som følge av ledningsarbeidet. Påregnelige anleggsulemper medtas derimot i skjønnet. Disse ovennevnte ulemper forutsettes ikke å vedvare utover anleggstiden. Hvis anleggsarbeidet bortsettes på entrepris, overtar eksproprianten intet ansvar for avtaler som inngås mellom grunneier og entreprenør med mindre disse på forhånd skriftlig er forelagt for og godkjent av eksproprianten.

Tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper som måtte oppstå, må vedkommende grunneier straks melde fra om til eksproprianten.

Erstatningsoppgjør:

9. Endelig oppmåling av den avståtte grunn blir foretatt når veggen er ferdigbygd. Grunneierne vil bli anmodet om å møte ved grensepåvisningsforretning.



- 4 -

Når grunnen tas i besittelse og det ikke er heftelser til hinder for dette, utbetales 90 % av grunnerstatningen etter de foreliggende arealoppgaver. Videre utbetales samtlige ulempeerstatninger. Resterstatningen betales når endelig oppmåling har funnet sted.

Det svares rente av den del av erstatningen som ikke er utbetalt fra det tidspunkt grunnen blir tatt i besittelse og til betaling skjer. Rentefoten fastsettes av skjønnet."

Rentefoten etter post 9 settes til 6 % p.a. Det er ikke fremkommet noen innvendinger mot skjønnsforutsetningene.

Saksøkernes spesielle forutsetninger kommer man tilbake til nedenfor. De saksøkte påstand er inntatt under hvert takstnummer.

Innledningsvis skal bemerkes at det for takstnummerne 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 ikke vil oppstå noe tap, idet Rølingen kommune i prosesskrift av 11/11-1974 har erklært at den "nåværende Kurlandsveg på den aktuelle strekning vil bli opprettholdt som adkomstveg for de eiendommene som grenser inntil og dessuten være gangveg. Veggen vil bli opprettholdt som kommunal veg, og Rølingen kommune vil derfor også i fremtiden utføre sommer- og vintervedlikehold."

Det tas nemlig intet område fra disse saksøkte, og disse saksøkte har samtlige erklært at tap ikke vil oppstå.

For tnr. 26, 27, 28 og 44 foreligger det hevingsbegjæring, og disse saker er forsåvidt hevet, idet dog omkostningsspørsmålet ang. tnr. 44 vil bli avgjort ved avhjemling av dette skjønn. Det gjelder advokat Ristings salær.

Ellers legges de alminnelige skjønnsforutsetninger til grunn.

Saksforberedelse og åstedsbefaring er holdt, hvor parter og prosessfullmektiger var til stede.

Prosedyreren er delt i to avdelinger, idet man for takstnummerene 1, 2, 4 til og med 16, samt 23 og 24, og tnr. 30 til og med 41, holdt prosedyren 21. januar 1975. Disse takstnr. vil derfor først bli behandlet under betegnelsen

A.

Erstatningen vil bli spesifisert,

1. for avståelse av grunn,
2. for beplantning
3. for gjerder og
4. for ulemper.



- 5 -

Ad 1 - grunnerstatningen.

Partenes generelle bemerkninger her faller stort sett sammen, for såvidt som prosessfullmektigene er enige i at den gjennomsnittlige strøkpris må legges til grunn - hensett til gjeldende prisforskrifter. Ellers hevder saksøkerne at beskaffenheten av det terreng som tas, tomtens arrondering og beliggenhet må tas i betraktning. Det må altså foretas en konkret vurdering.

Retten har som utgangspunkt lagt til grunn den gjennomsnittlige strøkpris basert på en omsetningsverdi som synes å harmonere med det prisnivå som finnes her - et prisnivå som er skapt gjennom prismyndighetenes virksomhet. Man har dessuten sammenliknet med priser gitt for bebyggede og/eller ubebyggede villatomter som i det siste har vært gjenstand for salg eller ekspropriasjon. Da det er det hele tap som skal erstattes, men heller ikke mer, har retten til slutt foretatt en sammenfattende vurdering hvor differansebetraktninger er kommet inn. Således har man - som gjort ved nærværende retts skjønn i sak B 33/74 eide 5 - 6 - avhølet 15. november 1974 - tatt hensyn til den enkelte tomts beskaffenhet og til hvilken del av tomten som blir berørt. Det gjelder særlig tnr. 30 til og med 40 hvor det område som tas, åpenbart er det minst verdifulle av eiendommen, og hvor således avståelsen ikke vil representere noe særlig tap. Det vises forøvrig i den forbindelse til dom i Rg. for 1973, side 610, nest siste avsnitt.

Ad 2 - beplantning:

Som anført av partene er det kun slik beplantning som ikke kan henføres som en naturlig faktor ved vurderingen av tomt som opparbeidet havegrunn - som vil være relevant ved denne erstatningsberegning. Ellers er ved tapsberegningen tatt i betraktning dagens anskaffelsespriser og arbeidsomkostninger.

Ad 3 - gjerder:

Man har vurdert muligheten for flytting. Hensyn er tatt til beskaffenheten av dagens gjerde, og at et nytt gjerde vil påføre eieren mindre vedlikeholdsutgifter enn det gamle. Gjeldende anskaffelses- og arbeidsomkostninger er lagt til grunn.

Ad 4 - ulemper:

Saksøkerne fremholder at det kun er det økonomiske tap som har sin årsak i ekspropriasjonen, som kan være relevant. Ulempen må være av en viss størrelse som erstatningslovens § 7 krever og dessuten ikke ha alminnelig karakter.



- 6 -

I overensstemmelse med dette syn hevdes at det for samtlige de under A nevnte saksøkte - allerede ved anskaffelsen av eiendommen - var påregnelig at en sterk utvikling ville skje så nær Oslo som området ligger. Det ville bli aktuelt med nye veier, med økende trafikk og med støv, støv og lukt som konsekvens.

Videre hevdes det at omsetningsverdien av resteieendommen ikke vil bli redusert.

De ved anlegget etablerte nye byggelinjer vil således ikke få noen økonomisk betydning.

Saksøkerne hevder at første setning i erstatningslovens § 7, sammenholdt med første setning i samme lovs § 11, utelukker noen form for erstatningsbetingende tap, idet alt tap dekkes ved grunnerstatningen pluss evt. tilleggsposter knyttet til beplantninger og gjerder.

De saksøkte er enige i at de nye byggelinjer ikke vil medføre noe tap for de saksøkte som er aktuelle under A. Derimot hevdes det at enkelte rest-eiendommer vil reduseres i verdi, ut over det beløp som tilkjennes ved grunnavståelse samt for gjerder. o. l. Dette gjelder spesielt tnr. 38 - Wilhelmsen, som i særlig sterk grad vil bli påført nærforingsulempen ved den i grensen til hans eiendom påtenkte busslomme.

Såvidt skjønnes, er forøvrig h.r.advokat Hartsangs syn dette:

Vel er det så at dagens etterspørsel etter eiendommer beliggende i nærheten av Oslo, kombinert med den fallende pengeverdi, vil gjøre kjøpere villige til å gi toppris selv om en eiendom ved ekspropriasjon er blitt påført nærforingsulempen eller andre former for ulemper. Men dette er en unormal situasjon, og man må derfor legge til grunn en mere balansert pris-situasjon når granelovens tålegrense skal vurderes.

Retten's bemerkninger:

De spesielle forhold vedrørende tnr. 23 og 38 vil bli behandlet under disse takstrumere.

For de øvrige saksøkte kan det ikke ses å ville oppstå tap utover det som vil være knyttet til avstått grunn, beplantninger, gjerder o.l. For såvidt vises det til erstatningsl. § 7, første setning. Resultatet er man kommet til ved en differansebetraktning hvor resteieendommens omsetningsverdi etter anleggets gjennomførelse er vurdert mot hinanden. Det er nærforingsulempen i form av støv, støv og lukt fra den fremtidige trafikk som har vært anført som en lyte. Det er avhjemlingsdagens



- 7 -

situasjon med hensyn til etterspørsel etter villatomter som må legges til grunn, jfr. erstatningsl. § 11, 1. setning. Retten har således ingen adgang til - ved denne vurdering - å se bort fra den kjennsgjærning at man står overfor et typisk selgers marked.

- " -

I overensstemmelse med det foran anførte, er følgende takster gitt for de saksøkte som er nevnt foran under A.

Som allerede nevnt, vil erstatningen bli kr. 0,-
for

tnr. 1 - Trygve Esvald,
tnr. 2 - Gunnar K. Engesvold,
tnr. 4 - Reidar Hernæs,
tnr. 5 - Øivind Hernæs,
tnr. 6 - Frode Lindahl,
tnr. 7 - Birger Thorsen,
tnr. 8 - Oppegaards arvinger,
tnr. 9 - Reidar Nordahl,
tnr. 10 - Bjørn Nordahl,
tnr. 11 - Asbjørn og Bertha Jahr,
tnr. 12 - Harald Halvorsen.

Ellers er følgende takster gitt:

Tnr. 13 - Birger Halvorsen - Kurlandsvegen 14, gnr. 106, bnr. 46, bebygget villaeiendom. Areal 2830 m² - hvorfra tas langsmed veien 46 m².

Grunnerstatning kr. 20,- pr.m²,
hensett til det minimale område som tas.

Beplantning - ett tre kr. 100,-

Gjerde kr. 400,-

Ulempe kr. 0,-

Tnr. 14 - Oppegaards arvinger - gnr. 106, bnr. 2, gammel veggrunn. Det tas 38 m².

Erstatning kr. 0,-,
idet intet tap lides da det er veggrunn som tas.



- 8 -

Tnr. 15 A, Per Oppegaards arvinger - bortfestet tomt av gnr. 106, bnr. 2, utgjørende 1180 m², hvorfra tas 112 m².

Grunneieren - Per Oppegaards arvinger - og festeren, Øistein Pedersen, er blitt enige om at grunnerstatningen i sin helhet skal tilfalle grunneieren, mens annen erstatning skal tilkjennes festeren. Etter dette vil grunnerstatningen verdsettes for seg og tilfalle Per Oppegaards arvinger.

Erstatning for de nevnte 112 m² kr. 20,- pr. m²
Grunnen er ikke opparbeidet.

Tnr. 15, Øistein Pedersen - fester av tomten Nyboda, jfr. tnr. 15 A.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:
"Saksøkte Øistein Pedersen tilkjennes erstatning for tap av grantre og bjerketrær."

Erstatning for beplantning kr. 150,-

Ulempeerstatning kr. 0,-

Tnr. 16 A, Per Oppegaards arvinger - bortfestet tomt utgjørende 1160 m² - hvorfra tas 168 m².

Grunneieren, Per Oppegaards arvinger, og festeren, Øivind Pedersen, er blitt enige om at grunnerstatningen i sin helhet skal tilfalle grunneieren, mens annen erstatning skal tilfalle festeren. Etter dette vil grunnerstatningen verdsettes for seg og tilfalle Per Oppegaards arvinger.

Erstatning for nevnte 168 m² kr. 25,- pr.m².
arealet er opparbeidet som have.

Tnr. 16, Øivind Pedersen - fester av tomten Slette, jfr. tnr. 16 A.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:
"Saksøkte Øivind Pedersen tilkjennes erstatning for tap av granhekk langs Kurlandsveien og for tap av 2 grantrær. Han tilkjennes videre ulempeerstatning for brattere adkomstvei ved at Kurlandsveien flyttes lenger inn på hans eiendom."



- 9 -

Saksøkte tilkjennes erstatning for flytting av gjerde med port til ny gjerdelinje. For tilfelle av at det viser seg at flytting ikke kan la seg gjennomføre, kreves subsidiært erstatning for oppsetting av nytt gjerde."

Erstatning for beplantning kr. 1.000,-
1 granhekk og 2 grantrær.

Erstatning for gjerde kr. 1.000,-
Flytting av port og flytting av 29 meters gjerde.

Ulempeerstatning kr. 0,-
idet man ikke kan se at den nye adkomstveg vil medføre økonomisk tap.

Tnr. 23, Lillestrøm Samvirkelag - gnr. 106, bnr. 201, med areal stort 2658,6 m² - hvorfra tas 382 m².

Eiendommen er bebygget med forretningsgård, hvorfra omsettes et samvirkelags vanlige varetilbud.

Spesiell forutsetning:

1. Avkjørsel endres som vist på skisse dat. 10/6-1974 (fremlagt som bilag nr. 13) til begjæringen.
2. Eksproprianten anlegger ny lasterampe som vist på skissen dat. 10/6-1974.

Saksøktes påstand:

- "1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter tomtepris for forretningsbygg for den grunn som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes erstatning for den ulempe som endringen medfører ved mer besværlig avlesning- og pålesningsforhold ved at rampen blir innskrenket til en bil.
3. Saksøkte tilkjennes erstatning for avståelse av 4 parkeringsplasser."

Saksøkte har dessuten i sitt påstandsskrift anført følgende:

"Det bygges i dette tilfelle på at saksøkerne vil foreta følgende endring med den nåværende lasterampe: til lasterampe Nedkjørselen/ endres overensstemmende med fremlagt plan. Det bygges ny lasterampe som vist på den fremlagte plan. Nedkjørselen skal være så bred som vist på den fremlagte plan.



- 10 -

Underlaget skal kultes godt. Det område som er skravert på den fremlagte tegning skal asfalteres, og det må sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i nedkjørsel og for anbringelse av tilstrekkelig stort sluk slik at vann ikke blir stående i nedkjørselen."

Retten henviser i den forbindelse til det som ble ført til rettsboken av prosessfullmektigene 24/2-1975, sitert på side 20.

Følgende erstatninger er gitt:

1. Grunnerstatning kr. 50,- pr.m²
vurdert som opparbeidet forretningstomt.

2. Ulempeerstatning kr. 22.000,-
søm omfatter både post 2 og 3 i påstanden. Når det gjelder de 4 parkeringsplasser har retten funnet at tapet av disse ikke vil medføre inntektstap. Derimot vil det oppstå et ikke ubetydelig tidstap ved inn- og utkjøring av varer, hvilket også vil bli resultatet p.g.a. besværliggjort av- og pålesning ved at rampen blir innskrenket. Hensyn er tatt til at vanskene særlig vil gjøre seg gjeldende i anleggstiden. Ved kapitaliseringen av det skjønsmessige årstap er faktoren 5 % nyttet.

Tnr. 24, Løvenstad Borettslag - gnr. 106, bnr. 206. Tomten utgjør 52.503 m² hvorav tas 920 m², vesentlig grøntareal. Eiendommen er bebygget med boligblokk.

Det er nedlagt påstand om full erstatning.

Grunnerstatning kr. 25,- pr.m²

- " -



- 11 -

Man går så over til å behandle tnr. 30 til tnr. 40. Disse saksøkte, bortsett fra tnr. 37, Wold - har likeoverfor Lørenskog kommune avgitt erklæring om rett for kommunen til å anlegge og å ha liggende offentlig spillvannsledning med nødvendige kummer. Det heter videre i denne erklæring:

"Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sin ledning.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningen eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjerder, trær og annen beplantning som står i traceen og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon fjernes av Lørenskog kommune.....

..... Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemmes ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Eiendommens eventuelle tilkobling til den offentlige kloakkledning skjer etter gjeldende bestemmelser for Lørenskog kommune.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendom og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke."

Med hensyn til tnr. 37 - Wold - heter det i et notat oppsatt av kommuneingeniøren den 17/1-1974:

"Tillatelse av grunneierne.

Det er gitt tillatelse i form av erklæring av alle grunneierne så nær som fru Amalie Wold, Kurlandsveien 44 - 83/31. Forhandlinger pågår og en regner med at tillatelse vil bli gitt før man er kommet frem til denne eiendom med fremdriften av ledningsanlegget."

Hvis ikke Lørenskog kommune ennå er kommet til en frivillig avtale med Wold, må kommunen gå til ekspropriasjon.

Nærværende rett må ihvertfall legges til grunn at spillvannsledningen også blir lagt over gnr. 83, bnr. 31.

Ledningen må medføre en økonomisk fordel for disse eiendommer, og man kan ikke se - som antydnet av saksøkerne - at ledningsservitutten kan trykke grunnprisen.

Tnr. 30. Gunvor Sydhold Pedersen, gnr. 83, bnr. 18 i Lørenskog, bebygget villaeiendom, med areal stort 2088 m2. Det tas ca. 251 m2. Sandbekkvegen lukkes.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert, samt erstatning for busker og trær.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien og gjerde mot Kurlandsveien.



- 12 -

3. Saksøkte tilkjennes ulempererstatning for verdi-forringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre."

Grunnerstatning:

Det tas

- a) ca. 116 m2 langs Kurlandsvegen. Skjønsmessig settes prisen her til kr. 25,- pr. m2.
- b) ca. 135 m2 mot Sandbekken. Her er prisen vurdert til kr. 5,- pr. m2.

Beplantning:

Det som tas er kun verdiløs krattskog. kr. 0,-

Gjerder:

Det kan ikke sies å være nødvendig med et gjerde mot Sandbekken. Derimot må saksøkte ha krav på erstatning for det gjerde som må rives mot Kurlandsvegen.

Skjønsmessig settes erstatningen til kr. 500,-

Erstatningsbetingende ulempe vil ikke oppstå kr. 0,-

Tnr. 31, Thv. Thorvaldsen, eier av gnr. 83, bnr. 22 i Lørenskog, bebygget villaeiendom stor 2100 m2 - hvorfra tas ca. 1 m2.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempererstatning for verdi-forringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning kr. 5,- pr. m2.

Gjerde kr. 0,-

idet det ikke finnes nødvendig med noe gjerde mot Sandbekken.



- 13 -

Ulempeerstatning kr. 0,-
 jfr. generelle bemerkninger.

Tnr. 32. Gunnar Jølsum, eier av gnr. 83, bnr. 42 i
 Lørenskog, eiendommen er en villatomt stor
 3758 m2, hvorfra tas ca. 72 m2.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbakkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning kr. 5,- pr. m2.
 Hensyn er tatt til den kraftledning
 som går over eiendommen.

Gjerde kr. 0,-
 Intet krav, jfr. det som er sagt
 herom ved tnr. 31.

Ulempeerstatning kr. 0,-
 jfr. alminnelig bemerkninger.

Tnr. 33. Lars Madsen, eier av gnr. 83, bnr. 41 i Lørenskog,
 bebygget villaeiendom stor 1923 m2 - hvorfra tas
 ca. 102 m2.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbakkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."



- 14 -

Grunnerstatning kr. 5,- pr. m2.
 Hensyn er tatt til kraftledning som
 føres over eiendommen.

Gjerde kr. 0,-
 Intet krav, jfr. tnr. 31.

Ulempeerstatning kr. 0,-
 jfr. de alm. bemerkninger.

Tnr. 34. E. Thoralf Hoel, gnr. 83, bnr. 29 i Lørenskog,
 bebygget villaeiendom stor 2005 m2,
 hvorfra tas 140 m2.

I prosesskrift av 31/1-1975 anfører
 saksøkte:

"Saksøkerne har erklært at elven vil bli gitt nytt leie. De forplikter seg til å stensette kantene på bekken slik at elvevannet ikke river med seg jord fra saksøktes eiendom."

Retten forutsetter at arbeidet med det nye bekkeleie utføres forsvarlig, jfr. protokolltilførsel side 20.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbakkveien. Gjerdet skal graves 30 cm, ned i bakken.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning kr. 5,- pr. m2.

Gjerde Kr. 2.000,-
 Ca. 38 m. gjerde må rives, og 27,5 m.
 må settes opp på ny.
 Erstatningen er basert på at også det nye
 gjerde må graves ned av hensyn til saksøktes kennel.

Ulempeerstatning kr. 0,-
 jfr. tnr. 31.



- 15 -

Tnr. 35. Aleksander Pretorius, gnr. 83, bnr. 8 i Lørenskog, bebygget villaeiendom stor 2530 m2, hvorfra tas 128 m2.

I prosesskrift av 3/2-1975 har saksøkte anført:

"Saksøkerne har erklært at elven vil bli gitt nytt leie. De forplikter seg til å stensette kantene på bakken slik at elvevannet ikke river med seg jord fra saksøktes eiendom."

Retten forutsetter, som ved takst nr. 34, at arbeidet med det nye bekeleie utføres forsvarlig, *jfr. side 30.*

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning kr. 5,- pr. m2.

Gjerde kr. 0,-
Intet tap, jfr. tnr. 31.

Ulempeerstatning kr. 0,-
jfr. de alminnelige bemerkninger.

Tnr. 36. Kåre Brattbo, gnr. 83, bnr. 40 i Lørenskog, Eiendommen er en bebygget villatomt, stor 1940 m2. Det tas ingen grunn hvorfor saksøkte kun har nedlagt påstand om erstatning for ulemper på samme måte som tnr. 30 - 35.

Ulempeerstatning kr. 0,-
jfr. de alminnelige bemerkninger.

Tnr. 37. Arne Wold, gnr. 83, bnr. 31 i Lørenskog, ubebygget tomt stor 2300 m2, hvorav tas ca. 4 m2.



- 16 -

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning kr. 5,- pr.m2.

Gjerde kr. 0,-
Intet tap, jfr. tnr. 31.

Ulempeerstatning kr. 0,-
jfr. de alm. bemerkninger.

Tnr. 38. Carl Wilhelmsen, gnr. 83, bnr. 17 i Lørenskog, bebygget villaeiendom stor 3880 m2, hvorav tas ca. 467 m2.

Spesiell forutsetning:

"Skuret eksproprieres. Fristen for fravikelse settes til 1/5-1975."

Saksøkte har i prosesskrift av 3/2-75 anført følgende:

"Det vil bli anlagt busslomme rett utenfor saksøktes hus. Dette vil medføre betydelig ulempe for ham i form av støy ved oppbremsing og starting av busser. Han vil dessuten bli sjenert ved den ansamling av folk som blir på slike holdeplasser. Erfaringsmessig blir omgivelsene sterkt plaget av rop og skrik både ved ankomst og avreise."

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert. Han tilkjennes full erstatning for det redskapskur som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien, samt erstatning for busker og trær.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper og en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig



- 17 -

nytt trafikkbehov
samt ulempe ved busslomme."

Grunnerstatning:

Etter rettens skjønn vil også i dette tilfelle en pris av kr. 5,- pr.m2 dekke tapet da den stripe som tas - (selv med et areal stort 467 m2) for den hele eiendom - ikke vil innebære et større tap enn ca. kr. 2.300,- (kr. 5,- x 467).

Beplantning kr. 200,-
for 1 bjerk som i dag virker som en skjerm.

Gjerde:

På grunn av den fremtidige busslomme og med en samtidig fylling av bekken, vil saksøkte, når lommen tas i bruk, stå overfor et press av passasjerer fra eller til Kurlandsveien som vil ta den korteste vei over den lukkede bekk og videre over saksøktes eiendom. Retten har derfor funnet at dette forhold vil bli så sjenerende at det vil innebære en lyte på eiendommen - og således en verdireducerende faktor for resteieendommen. For å bøte på dette, finner man at saksøkte har krav på å få dekket utgiftene til oppsetting av et gjerde mot den lukkede bekk, et gjerde som må være 60 meter langt skal det oppfylle sin misjon. Det må være et flettverksgjerde med overligger.

Utgiftene til dette gjerde settes til kr. 4.800,-

Ulemper forøvrig:

Ved en differanseberegning er retten kommet til at resteiedommens omsetningsverdi etter tiltaket - selv med de erstatninger som er anført foran - ikke vil ekvivalere dagens omsetningsverdi av den hele eiendom. For å få balanse her fastsettes ulempeerstatningen til kr. 7.000,-, idet de nærføringsulemper som vil følge av publikums benyttelse av busslommen, går ut over tålegrensen i naboforhold, likesom man bør stå overfor en sjene som ikke kan sies å ha al-



- 18 -

minnelig karakter. Det er kun saksøktes eiendom denne ulempe vil ramme.

Erstatning for skuret:

Skuret har ingen omsetningsverdi - isolert sett. Imidlertid tilfredsstiller det i dag et økonomisk behov for eieren av gnr. 83 bnr. 17 med den bebyggelse som ellers finnes på eiendommen.

Wilhelmsens bruk av skuret er oppbevaringssted for redskaper, havemøbler etc. Han har altså en økonomisk fordel av skuret som han nå vil miste, og han synes da å ha krav på og få dekket utgiftene til et nytt skur med det samme bruksformål. Skuret fantes - ved åstedsbefaringen - ikke å være særlig vedlikeholdt. Under hensyn hertil og til erstatningslovens § 9, 2. ledd, sammenholdt med §§ 6 og 10, settes erstatningen til kr. 1.500,-.

Tnr. 39, Ingeborg Bjørndal, gnr. 83, bnr. 16 i Lørenskog. Bebygget villaeiendom, stor 1450 m2, hvorfra tas 0 m2.

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Ulempeerstatning kr. 0,-
Intet tap, jfr. tnr. 31.

Tnr. 40, Magne Nyberg, gnr. 83, bnr. 37 i Lørenskog, bebygget villaeiendom stor 1240, hvorav tas 0 m2.

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Ulempeerstatning kr. 0,-
intet tap, jfr. tnr. 31.



- 19 -

Tnr. 41, Aksel M. Olsen, gnr. 83 bnr. 7 i Lørenskog.
Bebygget villatomt, stor 5.200 m2, hvorfra
tas ca. 1.469 m2.

Spesiell forutsetning:

Kommunen feller, men grunneieren beholder
trærne.

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempeerstatning for verdi-forringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen."

Grunnerstatning:

Saksøkte har i prosesskrift av 3/2-75 anført følgende:

"Det eksproprieres fra denne eiendom et så stort areal at dette omfatter minst 2 byggetomter."

Man er enig med saksøkte i at han i dag har mulighet for å nytte det areal som tas til byggetomt. Den ene - den sydligste nærmest Kurlandsveien - ville i så fall gå i grense med nærværende Kurlandsvei - og altså således få direkte adkomst til offentlig vei. Tomtearealet lenger nord ville for det første grense mot Sandbekken, hvilket i og for seg ville innebære en reduserende verdifaktor. Dessuten måtte dette areal bringes adkomst til vei over gjenværende eiendom, hvilket igjen ville redusere resteieidommens salgsverdi.

Trykkvann vil være tilgjengelig for de eventuelle tomter. Kloakk ville kunne skaffes fra den nye spillvannsledning.

Etter en samlet vurdering, hvor en differanseberegning er kommet inn, er retten kommet til at saksøkte her vil lide tap svarende til

kr. 15,- pr. m2

som gjennomsnitt.

Gjerde:

kr. 0,-

Det finnes ikke nødvendig med noe gjerde mot Sandbekkveien, jfr. tnr. 31.



- 20 -

Hugsterstatningen må bli kr. 0,-

Det areal som tas er taksert etter høyeste verdi, nemlig etter omsetningsverdien. Trærne måtte således vekk skulle arealet blitt solgt for bebyggelse.

Ulempeerstatning:

Erstatningsbetingende nærføringsulemper kan ikke ses å bli resultatet av tiltaket.

Heller ikke vil resteieidommen bli redusert med hensyn til omsetningsverdi. Noe tap ut over grunnerstatningen kan således ikke ses å bli følgen og erstatningen her må bli kr. 0,-

- " -

I rettsmøte 24/2-1975 ba advokat Olafsen tilført rettsboken vedrørende tnr. 23 - Lillestrøm Samvirkeleg:

"Eksproprianten legger om nedkjørselen til lasterampen, som tidligere avtalt og vist på tegning D. 21 (dok. 1 bilag 17), W 3 (dok. 1 bilag 13), U 9 (dok. 1 bilag 17) med stigning 28 promille. Dersom ikke omleggingen av avkjørselen medfører at overvannsledningen blir brutt, blir nåværende sluk og overvannsledninger beholdt med de endringer som eventuelt er nødvendige for å kunne tilpasses den nye avkjørselen. Nedkjørselen asfalteres."

H.r.advokat Hartsang bemerket hertil:

"Eksproprianten tar forbehold om å kunne kreve nødvendige tilleggsarbeider utført hvis det viser seg at sluket ikke blir tilstrekkelig stort til å motta vann fra det nye nedslagsfeltet. Det forutsettes at saksøkeren tar kontakt med saksøkte under utførelsen av arbeidet."

I samme rettsmøte tilførte advokat Olafsen følgende til rettsboken vedrørende tnr. 34 - E. Th. Hoel og tnr. 35 - A. Pretorius:

"Hvor bekken omlegges, vil det nye bekkeleiet få en bredde i bunnen på 2 m og med arrondering av sidene 1 : 1,5. På bunnen og begge sider blir lagt en ordnet stenfylling med maksimal stenstørrelse 40 cm opp til en høyde på 1 m fra bunnen av bekken slik som vist på fremlagt skisse datert 11. februar 1975 (dok. 57)."

H.r.advokat Hartsang uttalte:

"Jeg tar forbehold om å kunne kreve erstatning ved eget søksmål for tilfelle av at de planlagte arbeider ikke er tilstrekkelig effektive til å hindre skade på eiendommene."

Disse protokolltilførsler medfører ingen endring i de takster man er kommet frem til under tnr. 23, 34 og 35.

- " -



- 21 -

Den 24. og 25. februar 1975 fortsatte man behandlingen av saken med prosedyre i forbindelse med tnr. 42, 25, 18, 20 og 22.

<u>Tnr. 42, Olaf Sletta</u> - eier av	
gnr. 83/30 i Lørenskog - areal	ca. 2523,0 m2
herfra tas	<u>371,0 m2</u>
rest	<u>2152,0 m2</u>
" 83/51 i Lørenskog - areal	477,8 m2
hvorfra tas	<u>129,0 m2</u>
rest	<u>348,8 m2</u>

Ca 54 m2 av arealet under bnr. 51 er veggrunn.

Bnr. 30 belegges med ca. 890 m2 byggeforbudsbelte, og bnr. 51 belegges med ca. 130 m2.

Spesiell forutsetning:

"Avkjørsel endres som vist på skisse av lo/6-74."

Saksøktes påstand:

1. Saksøkte tilkjennes full erstatning beregnet etter vanlig pris for byggetomt i strøket for det grunnareal som blir ekspropriert. Erstatning for tap av byggetomt samt for busker og trær.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for oppsetting av gjerde i gjerdelinjen mot Sandbekkveien.
3. Saksøkte tilkjennes ulempererstatning for verdiforringelse på grunn av ulemper som en ny vei på dette sted i terrenget for å dekke et betydelig nytt trafikkbehov vil medføre for eiendommen samt for ny adkomstvei."

Ellers anfører saksøkte i prosesskrift av 3/2-1975:

"Saksøkte mister en byggetomt på grunn av byggelinjen og krever erstatning for dette. Han krever dekning etter byggetomtpris for den grunn som må avgis til ny adkomstvei. Videre kreves ulempererstatning for besværlig adkomst til eiendommen."

Grunnerstatning:

Det finnes ikke trykkvann fra offentlig ledning. Vannet får saksøkte fra en brønn ved hjelp av pumpe. Kloakk finnes heller ikke. Muligheten vil nå være til stede for tilkopling av den forannevnte spillvannsledning som Lørenskog kommune er iferd med å anlegge.



- 22 -

Også muligheten for tilkopling til offentlig vannledning er til stede.

Bebyggelsen utgjør foruten et uthus - en opprinnelig oppført hytte som ved samtykke av bygningsrådet 24/4-1952 ble noe utvidet, og har fått status som våningshus.

Eiendommen har i dag adkomst til Skedsmo kommunes anleggsveg til den såkalte Vannverkstomten. Denne veg har således ikke status som kommunal veg, men det offentlige har utført sommer- og vintervedlikeholdet.

Det er bnr. 30 som har den største verdi som byggegrunn - både med hensyn til arrondering, terrengets beskaffenhet og beliggenhet - vendt mot syd og vest. Her er det også foretatt en opparbeidelse til gressplen.

Man er ut fra dette kommet til

- a) at det som tas fra gnr. 83 bnr. 30 må erstattes med kr. 17,- pr.m2
- b) at den del av gnr. 83 bnr. 51 som i dag ikke inngår i vannverksvegen - nemlig ca. 75 m2 erstattes med kr. 8,- pr.m2
- c) at de ca. 54 m2 som er resten av bnr. 51, men som inngår i vannverksvegen erstattes med kr. 0,- pr.m2.

Den store forskjell i arealprisen skyldes beliggenheten av bnr. 51 - som gjør at denne del av den samlede eiendom, er adskillig mindre velegnet for bebyggelse enn hva som er tilfelle ved bnr. 30.

Beplantning:

4 frukttrær m.v. kr. 400,-

Gjerde:

Eiendommen er innhegnet av piggetråd, festet til jernstolper. Da piggetråd mot offentlig veg neppe er forenlig med vegloven § 45, 2. ledd med forskrifter, må gjerdeerstatningen innskrenkes til erstatning for flytting av jernstolper.

Erstatning herfor kr. 1.000,-



- 23 -

Det skal bemerkes at det i og for seg ikke finnes nødvendig med gjerde mot Sandbekkvegen (påstandens post 2), men saksøkte må altså ha krav på dekning av utgiftene til stolpeflytting.

Ulemper:

Saksøkerne benekter ethvert krav her. Retten er enig, og erstatningen må bli kr. 0,-.

Begrunnelsen er følgende:

a) når det gjelder den nye avkjørsel, kan det hverken bli spørsmål om erstatning for den grunn av saksøktes eiendom som vil medgå, eller erstatning for merutgifter til sommer- og vintervedlikehold grunnet vegens forlengelse.

For det første er den eksisterende avkjørsel ikke knyttet til offentlig veg, men kun til en anleggsveg - hvorfor den ordning som nå vil bli etablert med avkjørsel til Sandbekkvegen, heller synes å måtte bli til eiendommens fordel. Allerede av denne grunn antas saksøkte erstatningsfritt å måtte finne seg i anlegget av den nye avkjørsel og bruken av denne.

For det annet tilsier rettspraksis at en eier av lovlig avkjørsel selv til offentlig veg, ikke har krav på erstatning for ulemper ved en omlegging - som ikke er andre eller større enn ulemper som han i utviklingens medfør måtte regne med å finne seg i, jfr. Rt. 1967 side 1365 ff.

b) Det byggeforbudsbelte som vil bli etablert vil ikke redusere eiendommens omsetningsverdi. På grunn av det samlede areals arrondering og terrengets beskaffenhet, kan det heller ikke i dag bli spørsmål om mere enn tilsammen 2 byggetomter - altså et våningshus i tillegg til det som står der, men det vil også i fremtiden bli fullt mulig å dele arealet i to tomter. Forholdene ligger vel til rette for å nytte forbudsbelte til forhave.

Byggelinjen reduserer således ikke omsetningsverdien. Saksøkte har plikt til å innrette seg praktisk.

c) Det må være fullt på det rene at post 3 i påstanden ikke kan tas tilfølge.



- 24 -

Etter rettens oppfatning vil Sandbekkvegen sannsynligvis heller medføre en øken i omsetningsverdien.

Man går over til gruppe B, tnr. 25, 18,2o og 22.

Tnr.25, Edvin Rasen - eier av gnr. 1o6, bnr. 97 i Rølingen. Bebygget eiendom 1367 m2, ingen avståelse. Byggeforbudsbelte utgjør 85 m2. Frisiktsområdet utgjør 7o m2. Trær og hekk må fjernes i frisiktområdet.

Spesiell forutsetning:

"Det pålegges frisikt som vist på skisse dat. 1o/6-1974."

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning etter gjeldende lovregler for:

1. De trær som blir fjernet og den ulempe dette medfører ved at den beskyttelse disse danner mot veitrafikken blir borte.
2. Den innskrenkning byggelinjen medfører ved at et erstatningsbygg ikke kan oppføres på samme sted.
3. Hatte utgifter til anskaffelse av materialer til nytt gjerde - lengde 5o meter - 25o stkr. stolper a kr. 5,- - kr. 1.25o,-."

Det tas altså ingen grunn, men eiendommen vil bli pålagt et frisiktområde på ca. 7o m2 og et byggeforbudsbelte på ca. 85 m2.

Påstandens post 2 - byggeforbudsbelte:

Saksøkerne har benektet noen erstatning her. Retten er enig heri. Hvis huset f.eks. etter en brann skulle måtte gjenoppføres, kan det nok bli spørsmål om at forsikringsselskapet ikke vil erstatte fordyrelsen som vil følge av at grunnmuren må oppføres på det annet sted og ved at ledningsnett må forlenges. Saksøkte kan i såfall ved et vanlig søksmål kreve disse utgifter erstattet. Men nå foreligger intet aktuelt tap - heller ikke i form av en nedsatt omsetningsverdi.

Erstatningen under post 2 må da bli

kr. 0,-.

- 25 -

Post 3 i påstanden - hadde utgifter til anskaffelse av materialer til et gjerde av tre:

Erstatningen må også her bli kr. 0,-, idet materialene må kunne selges eller formålstjenlig kunne brukes som innhegning utenfor frisiktlinjen.

Tilbake står da

- a) de popler og hekker som må fjernes p.g.a. frisikten, og
- b) spørsmålet om hvilken verdireduksjon i omsetningsverdien det vil innebære at avstanden fra husveggen og til frisiktlinjen blir så liten at noen ny skjermbeplantning vanskelig kan arrangeres.

Retten har funnet at omsetningsverdien til en viss grad vil bli redusert, og har vurdert saksøktets tap - inkludert de hekker og popler som må fjernes til kr. 5.000,-.

- " -

Man behandler så tnr. 18, Kolbjørn Gulbrandsen, gnr. 106 bnr. 49 i Rølingen, tnr. 20, Rolf Kristiansen, gnr. 106, bnr. 48 i Rølingen og tnr. 22, Sven Grimstad, gnr. 106, bnr. 143 i Rølingen.

Alle tre eiendommer er bebygget med våningshus.

Husene på tnr. 18 og 20 er oppført i begynnelsen av 1920-årene. Huset på tnr. 22 er oppført i slutten av 1940-årene.

Den 15/2-1940 stadfestet departementet en reguleringsplan for Rølingen - bortsett fra området ved Torgenholtet, hvor departementet allerede den 30/8-1939 hadde stadfestet en egen plan.

Det er altså planen av 1940 som er den første reguleringsplan for eiendommene under disse tre takstnummer. Huset på tnr. 22 er følgelig oppført etter at planen av 1940 var blitt et faktum.

I vedtektene til planen § 2 heter det:

"Bebyggelsen skal være åpen (villamessig). Unntak herfra bestemmes av herredstyre etter at bygningsrådet har avgitt sin uttalelse. Avstanden mellom byggelinjene skal være 20 meter, mellom byggelinje og gatelinje skal være minst 3,5 meter."

Den 29/10-1959 ble det avhjemlet skjønn i forbindelse med utvidelse av Kurlandsvegen. Fra dette skjønn hitsettes:

"Rølingen kommune akter i samsvar med reg.planen for kommunen, stadfestet av Arbeidsdepartementet 15. februar 1940, å foreta utvidelse og omlegging av Kurlandsvegen i Rølingen.

- 26 -

Vegen aktes bygget med 10 meters bredde mellom gjerdene, og 5,5 meters vegbredde.....
Rølingen kommunestyre har vedtatt å ekspropriere nødvendig grunn for ovennevnte utvidelse og omlegging av Kurlandsvegen, og ved skriv av 1. juni 1959 har kommunens prosessfullmektig begjært avholdt skjønn for avståelse av grunn fra eiendommer langs Kurlandsvegen i Rølingen i medhold av bygningslovens § 40 jfr. § 56 og skjønnslovens § 5....."

I skjønnsforutsetningenes post 2 het det:

"Takstene omfatter all erstatning som pliktes for skader og ulemper av enhver art i anledning ekspropriasjonen."

Ved tnr. 9 i nevnte skjønn - i rørværende sak - tnr. 18, Gulbrandsen - heter det:

"Erstatning kr. 650,- for avståelse av ca. 109 m² grunn og kr. 800,- for flytting av ca. 43 lm. gjerde, nedtaking av ca. 3 lm. gjerde, fjernelse av bjørketrær mot vegen. Refusjonsplikt pålegges inntil verdauken, som settes til kr. 350,-."

Ved tnr. 10 den gang - nå tnr. 20, Kristiansen - heter det:

"Erstatning kr. 450,- for avståelse av 71 m² grunn, kr. 150,- for flytting av ca. 36 lm. gjerde og kr. 200,- i ulemper-erstatning for fjernelse av kastanjetre og bærbusker og forringelse av gjenværende tomt. Refusjonsplikt pålegges inntil verdauken som settes til kr. 200,-."

Ved tnr. 11 - nå tnr. 22, Grimstad - heter det:

"Erstatning kr. 750,- for avståelse av ca. 125,5 m² grunn og kr. 500,- for flytting av ca. 50 lm. gjerde og for forringelse av gjenværende tomt. Refusjonsplikt pålegges inntil verdauken som settes til kr. 400,-."

Den 12/12-1973 ble reguleringsplanen for Kurlandsvegen/Sandbekkvegen stadfestet. Planen bygger på et 20 meters byggebelte. Disse, samt planens frisiktlinjer, fremgår av det kartmateriale som fulgte skjønnsbegjæringen i denne sak.

Det er på det rene at de i planen av 1973 etablerte byggeforbudsbolter skjærer sterkt inn i eierrådigheten til disse saksøkte. Det gjelder spesielt tnr. 20 og tnr. 22. Det vil således ikke være mulig å gå til gjenoppbygning såfremt husene her skulle rives eller ødelegges ved brann.

Dagens omsetningsverdi av disse to eiendommer vil sannsynligvis påvirkes herav.

Skjønnsretten har imidlertid ikke prosessuell adgang til å la en slik verdireduserende faktor få noen erstatningsbe-tingende virkning. Forholdet går nemlig inn under bygningslovens § 32, pkt. 1, 3. ledd, og et evt. tap her, kan etter sin art ikke sies å være en følge av ekspropriasjonen, men av reguleringsplanen, jfr. Rg. 1967 side 601.



- 27 -

Partene synes da også å være enig i skjønnsrettens manglende kompetanse i denne forbindelse, og retten har, ved vurderingen av erstatning for ulemper, helt sett bort fra byggelinjenes mulige prisreduserende virkning.

- " -

Tnr.18,Kolbjørn Gulbrandsen - eier av gnr. 106, bnr. 49 i Rølingen. Bebygget eiendom stor 2040 m², hvorfra tas 334 m². Byggeforbudsbeltet utgjør 225 m².

Ingen spesielle forutsetninger.

Saksøktes påstand:

1. Avståelse av grunn.
2. Båndleggelse av grunn ved byggelinje.
3. Ulemper og verdiforringelse som veganlegget medfører ved støy, støv, lukt, nedfall o.l. ulemper.
4. Flytting - alternativt - oppsetting av nytt gjerde og port."

Grunnerstatning

idet det tas et såvidt stort opparbeidet haveområde.

kr. 30,- pr. m²

Gjerde:

Gjerdet kan flyttes. Den nye gjerdelengde blir ca. 45 meter. Ved flyttingen vil en del gjerdemateriell gå til spille. Gjerdet er i dag i god forfatning.

Erstatning inkludert flytting av port

kr. 1.800,-.

Beplantning:

Erstatning for hekk, prydtreer, bærbusker og frukttrær

kr. 3.500,-.

Påstandens post 2:

Erstatningen må bli jfr. hva som foran er sagt m.h.t. reguleringsplanens byggelinje. Forøvrig vil en evt. utskillelse av en ny tomt i vesentlig grad redusere eiendommens bruks- og omsetningsverdi.

kr. 0,-.



- 28 -

Tnr. 20, Rolf Kristiansen, eier av gnr. 106, bnr. 48 i Rølingen. Bebygget areal stort 755 m² - hvorfra tas 131 m². Byggeforbudsbeltet utgjør 70 m². Frisiktområdet utgjør 160 m².

Spesielle forutsetninger:

1. Avkjørsel endres som vist på skisse dat. 10/6-74.
2. Det pålegges frisikt som vist på skisse dat. 10/6-74."

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning for:

- I. den verdiforringelse som ekspropriasjonen medfører for eiendommen ved:
 - avståelse av grunn
 - båndleggelse av eiendommen ved ny byggelinje som hindrer videre utnyttelse av tomten til bebyggelse og ytterligere disposisjon over bygningen
 - pålegg om frisikt med tap av påstående trær og busker og forbud mot videre beplantninger
 - nedplanering av tomten mellom veien og bygningen slik at eiendommen blir særlig utsatt for sjene fra veien i form av støy, støv, lukt m.v.
 - ny avkjørsel som blir mer byrdefull og som reduserer utnyttelse av tomten og flytting av garasje,
- II. flytting av gjerde- alternativt nytt gjerde."

Den i dag eksisterende Kurlandsveg pålegger saksøkte et frisiktområde. Den nye veg medfører et noe større område, men dertil kommer, og det er det vesentlige, at frisiktområdet skal nedplaneres, jfr. skissen av 10/6-74. Det er på det rene at man overhode ikke kan bruke frisiktområdet i nedplanert stand til noe fornuftig formål, således må alle planter vekk, ihvertfall planter som kan yte noen skjerm mot trafikken. Det område som tas + dette frisiktområde, utgjør til sammen ca. 291 m². Det vil igjen si ca. 40 % av det areal Kristiansen i dag sitter med, nemlig 755 m². Den grunn han, for ettertiden, kan disponere utenom huset, blir da ikke mere enn ca. 400 m², idet husets grunnflate er 60 m². Hertil kommer dessuten garasjen som utgjør ca. 15 m². Kristiansens friareal blir derfor innskrenket til det minimale, og retten er av den oppfatning at hver kvadratmeter som berøves ham i forbindelse med dette skjønn, betyr uforholdsmessig meget i forhold til eiendommens samlede omsetningsverdi. Retten har derfor funnet at man ikke kan komme



- 29 -

frem til et riktig resultat medmindre man foretar en helhetsvurdering av eiendommens omsetningsverdi i dag, sammenliknet med omsetningsverdien etter at tiltaket er gjennomført. Også byggets omsetningsverdi vil reduseres, hvilket nødvendigvis må inngå som en del av ulempen. Man har derfor i dette tilfelle funnet det fullt forsvarlig ikke å beregne en egen grunnerstatning, men en samlet erstatning som omfatter eiendommen som en helhet, inkludert den beplantning som må vekk, jfr. Rt. 1969, side 895, siste avsnitt. Derimot gis det en egen erstatning for gjerder, jfr. de alm. forutsetningers post 4, siste punktum.

Man er kommet til følgende erstatninger:

a) For grunn m/ølempen	kr. 47.000,-
b) Erstatning for gjerder	" 4.000,-
tilsammen	<u>kr. 51.000,-</u>

I forbindelse med beregningsmåten skal anføres:

Retten har først beregnet dagens omsetningsverdi, og har herunder vurdert:

1. Selve huset m/garasje samt dagens tomt. Huset er bygget i 1922 og ombygget i 1963 med oljefyringsanlegg og innlagt vann- og kloakk.
2. Beplantningen som finnes i dag. Det gjelder da den beplantning som må vekk p.g.a. det areal som tas, og p.g.a. frisktområdet som må nedplaneres

Den omsetningsverdi som retten her kom til, er da blitt redusert med den verdi retten har funnet rest-eiendommen kan omsettes til etter at tiltaket er gjennomført. Man har da sett hen til prisforskriftene og dagens etterspørsel og tilbud. Hensyn er tatt til det reduserte areal og til de nærføringsulempen som anlegget vil medføre, og man har funnet at disse siste vil representere en i forhold til hele eiendommen vesentlig reduserende faktor.

Den nye avkjørsel er derimot ikke funnet å bli verdireducerende.



- 30 -

Det skal bemerkes at man ved takseringen har sett bort fra hvorvidt, og i tilfelle i hvilken utstrekning, reguleringsplanens nye byggelinjer kan ha påvirket omsetningsverdien. Man har altså allerede ved beregningen av dagens omsetningsverdi faktisk lagt til grunn den båndleggelse de nye byggelinjer fører med seg. Ved takseringen av den fremtidige omsetningsverdi har da også mulige virkninger av byggeplanen vært holdt utenfor.

Når det gjelder beregningen av gjerdeerstatningen, viser man til det som foran er nevnt generelt om denne form for erstatning.

Tnr. 22, Svend Grimstad, eier av gnr. 106 bnr. 143 i Rølingen, Bebygget areal 1640 m², hvorfra tas 424 m². Byggeforbudsbeltet utgjør 480 m². Fjerning av hekk og busker i frisikt. Frisiktområdet utgjør 190 m².

Spesiell forutsetning:

"Avkjørsel endres som vist på skisse av 10/6-74, sammenholdt med skisse av 22/2-75 (dok. 56)."

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning for:

- I. Den verdiforringelse som ekspropriasjonen medfører for eiendommen ved:
 - avståelse av grunn
 - båndleggelse av eiendommen ved ny byggelinje som hindrer videre utnyttelse av tomten til bebyggelse og ytterligere disposisjon over bygningen
 - pålegg om frisikt med tap av påstående trær og busker og forbud mot videre beplantninger,
 - at veien legges høyere enn nå utenfor eiendommen og meget nær opptil bygningen med den sjene og ulempe dette medfører i form av støy, støv, lukt m.v.
 - anlegg av busslomme utenfor eiendommen
 - ny avkjørsel som er vesentlig mer byrdefull og som reduserer utnyttelsen av indre del av tomten og medfører flytting av garasje.
- II. Erstatning for gjerde mot Kurlandsveien og ny port."

Innledningsvis skal bemerkes at det også ved denne saksøkte blir båndlagt et meget stort område til



- 31 -

frisikt. Tilsammen utgjør ekspropriasjonsarealet og frisiktområdet ca. 614 m², altså også her ca. 40 % av det areal eiendommen utgjør i dag. Her vil dog saksøkte ha igjen ca. 1020 m² til disposisjon, og Grimstad vil således være vesentlig bedre stillet enn Kristiansen - tnr. 20. Frisiktområdet og ekspropriasjonsarealet har imidlertid her en meget verdifull beplantning, og tomtens arrondering vil ikke bli særlig gunstig etter at tiltaket er gjennomført. Hertil kommer at vegen kommer kloss opp i terrassen, likesom vegen her blir bygget opp, og vil medføre betydelige nærføringsulempes med sterk reduksjon av omsetningsverdien.

Etter en samlet vurdering er man også for tnr. 22 kommet til at den korrekte vurderingsmåte må være den samme som ved tnr. 20, idet man heller ikke her har latt mulige virkninger av reguleringsplanens byggelinjer spille inn ved bedømmelsen.

Differansen mellom dagens omsetningsverdi av grunn, hus og beplantning - og tilsvarende verdi etter at tiltaket er gjennomført -

takserer retten til	kr. 42.000,-
Hertil kommer erstatning for gjerde og port med	" 6.300,-
Tilsammen	kr. 48.300,-
	=====

Det skal bemerkes at man i overensstemmelse med rettspraksis ikke her har funnet at mulige faktiske ulemper, knyttet til den nye avkjørsel, medfører et økonomisk tap som kan sies å være erstatningsbetingende etter erstatningslovens § 7.



- 32 -

Den 12. og 13. mars 1975 fortsattes prosedyre i forbindelse med tnr. 17, 19, 21, 29, 45 og 43.

Man behandler da gruppe

Q:

nemlig 17, 19 og 21, hvilke tomter i reguleringsplanen for Torgenholtet av 1939 er betegnet som forretningseiendom hvor det også i dag drives butikkvirksomhet.

Det foran nevnte skjønn, avhjemlet 29/10 1959, omfatter også disse tre tnr.

Takstnr. 17: Rigmor Sigvartsen, gnr. 106/76 i Rølingen. Areal 1646 m², hvorfra tas 252 m² og med et frisiktområde stort 225 m². Eiendommen ble i 1944 av Rølingen kommune, som da hadde hjemmelen, skyldsatt, og ved Kart- og oppmålingsforretningen holdt 13/5 1944, ble eiendommens grenser trukket midt i vei både m.h.t. Kurlandsveien og m.h.t. Hans Holts vei.

Spesielle forutsetninger:

1. Avkjørsel endres som vist på skisse, dat. 10/6 1974.
2. Garasje må flyttes som vist på skisse, dat. 10/6 1974. Erstatning herfor fastsettes av skjønnsretten, idet grunneieren forutsettes selv å forestå flyttingen.
3. Eksproprianten opparbeider pakeringsplass som vist på skisse, dat. 10/6 1974.
4. Da fremtidig varelevering ikke kan skje fra Kurlandsvegen, må det fra pakeringsplassen opparbeides adkomst hvor vist på skisse, dat. 10/6 1974. Grunneieren forutsettes selv å forestå opparbeidelsen. Erstatning herfor fastsettes av skjønnsretten og utbetales når vegen er godkjent av kommuneingeniøren."

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning etter gjeldende lovregler for:

- 33 -

1. Avståelse av grunnareal beregnet etter verdi for forretningstomt.
 2. Båndleggelse av tomt til parkeringsplasser.
 3. Båndleggelse av tomt til adkomstvei for varetransport og opparbeidelse av slik vei.
 4. Verdireduksjon på grunn av ny bygge- linje.
 5. Redusert leie fra forretningen på grunn av redusert omsetning.
 6. Ulemper og verdiforringelse som vei- anlegget medfører.
 7. Flytting av garasje og tørkestativ.
 8. Tap av trær."
1. Grunnerstatning som forretningstomt. Ved Kart- og oppmålingsforretning (nevnt foran) i 1944, ble eiendoms- grenser i Hans Holts veg målt til midten av veglinje. Det areal som i følge forretningen her skulle brukes til offentlig veg, utgjør ca. 100 m². Disse ca. 100 m² må takseres med kr. 0,- pr. Tilbake står da et område på ca. 152 m², som nå eksproprieres, og dette areal erstattes med kr. 50,- pr
 2. Beplantning:
Frukttrær m.v. kr. 350,-
 3. Ad spesielle forutsetninger post 2:
Flytting av tørkestativ og garasjen med opparbeidelse av grunn kr. 1.600,-
 4. Spesielle forutsetninger post 4:
Adkomstvei for vareleveranser kr. 4.800,-
 5. Gjerdeerstatning:
 - a) Saksøkte må ha krav på erstatning for evt. demontering og opp- setting påny av gjerdet langs Hans Holts veg med kr. 1.200,-
 - b) samt dobbeltport mot Hans Holts veg (over innkjørselen) kr. 1.500,-

- 34 -

- c) Videre må saksøkte ha krav på erstat- ning for flytting av gjerde mot Kur- landsvegen - eller evt. dobbeltport i nåværende gjerde (ved hushjørnet) om saksøkte heller så måtte ønske. Erstatning kr. 1.500,-
6. Ulemper:
 - a) Det finnes i dag 5 parkeringsplasser mot Kurlandsvegen. Den nye parkerings- plass gir også plass for 5 biler. Under disse forhold kan en ikke se at det oppstår noe inntektstap knyttet til endringen av parkerings- plassen. Erstatning kr. 0,-
I dag leier saksøkte bort butikken, og man kan ikke se at de endrede parkeringsforhold betinger en lavere leie eller en reduksjon i rest- eiendommens omsetningsverdi.
 - b) Ulemperstatning p.g.a. nærfering til Kurlandsvegen kan ikke bli aktuell, all den stund man her står overfor et forretningsbygg. Erstatning kr. 0,-
 - c) Heller ikke saksøktes krav under post 2, 3 samt post 6 kan føre fram. Eiendommens største verdi er funnet å være den man kommer fram til når den takseres som forretningstomt, men da må saksøkte innrette seg for- nuftig og i haven gi plass for parkering. Det er det økede tra- fikkgrunnlag som nødvendiggjør parkeringsforbudet i Kurlandsvegen. Men denne økning henger igjen sammen med den store befolkningstilvekst som allerede har funnet sted og som vil fortsette i fremtiden. Denne tilvekst må tilsi en større omset- ning for distriktets forretninger.



- 35 -

- Erstatningen må altså bli kr. 0,-
 d) Erstatningen må likeledes bli kr. 0,-
 ved påstandens post 4, idet retten savner adgang til å vurdere virkningene av reguleringsplanens byggeplaner, jfr. foran s. 26 nederst og s. 27, første avsnitt.

Takstnr. 19: Oddvin Brynestad, gnr. 106/87 i Rælingen. Areal 1450 m², hvorfra tas 246 m² med et frisisiktområde på 75 m². Også denne eiendom lot Rælingen kommune skyldsette ved forretning av 13/5 1944. Grensene i denne forretning gikk, på samme måte som ved takstnr. 17, til midt av Kurlandsvegen og midt av Hans Holts veg. Dette vegareal utgjør ca. 104 m².

Spesielle forutsetninger:

1. Avkjørsel endres som vist på skisse, dat. 10/6 1974.
2. Eksproprianten opparbeider parkeringsplass som vist på skisse, dat. 10/6 1974."

Saksøktes påstand:

1. Avståelse av grunn til vegareal legget beregnet som forretnings-tomt.
 2. Båndleggelse av grunn til parkeringsplasser.
 3. Verdireduksjon på grunn av byggeplaner. Erstatning for at eiendommen ikke ytterligere kan bebygges.
 4. Tap i omsetningen i forretningen."
1. Grunnerstatning:
 På samme måte som ved takstnr. 17 vil ca. ¹⁰⁴142 m² mot Hans Holts veg takseres med kr. 0,-
 Resten ca. 142 m² erstattes med kr. 50,- pr. m²
2. Påstandens post 3, 1. setning:
 Man viser til det som er sagt under takstnr. 17 om erstatning



- 36 -

- for byggeplaner. Intet tap grunnet ekspropriasjonen..... kr. 0,-
3. Påstandens post 2 og 4:
 Foran butikken er det i dag plass til 8 biler. Den nye parkeringsplass bak huset gir mulighet for 5 vogner. Idet retten forutsetter at forholdene ved varemottaket på byggets bakside ikke forverres ut fra de forhold som eksisterer i dag, og at det sørges for at overflatevannet - fra parkeringsplassen - ledes vekk på en teknisk forsvarlig måte - finnes intet erstatningsgrunnlag, og erstatningen må bli kr. 0,-
 Begrunnelsen her er den samme som under takstnr. 17, post 6 a og 6 c.

4. Ad påstandens post 3, 2. setning:

Den 24/3 1974 sendte saksøkte en søknad til bygningsrådet om dispensasjon fra byggeforbudsbeltet - med adgang til å foreta en forlengelse av eksisterende bygg. Man siterer fra denne søknad:

"Undertegnede Oddvin Brynestad, Kurlandsveien 21, har sendt inn en byggeanmeldelse for oppføring av et tilbygg på min eiendom. Dette tilbygget har jeg søkt om å få oppføre på den del av tomten som vender mot Hans Holts vei.
 Ved henvendelse til bygningsmyndighetene i Rælingen, har jeg fått opplyst at et slikt tilbygg ikke vil kunne bli godkjent i henhold til reguleringsplanen. Dette var meget kjedelig for meg, idet jeg har et sterkt behov for å få oppført et tilbygg til min forretningsseiendom, likesom jeg har behov for å få bygget en leilighet til min sønn som nå bor i hovedbygningens 3. etasje med midlertidig godkjennelse. Den løsning som er mulig er å oppføre et tilbygg på den andre siden av hovedbygningen - altså mot nordvest. Her ligger det et stort areal som ikke kan utnyttes på annen måte etter at innkjøring til eiendommen fra Kurlandsveien ikke blir tillatt. Her er det plass for et tilbygg av den størrelse som jeg har behov for. Den gamle lille bygningen må da rives, men den forretning som er der vil kunne få rom i nybygget. Dette alternativet bygger på at tilbygget kan oppføres som forlengelse



- 37 -

av det bygget jeg nå har - altså i den gamle byggelinjen. Jeg vil i første omgang bare søke om adgang til å kunne oppføre et tilbygg på denne måten. Deretter kan jeg komme tilbake med de nødvendige bygningstegninger. Jeg vedlegger en skisse som viser hva jeg mener. Min hovedbygning er oppført i 1959 og nabo-eiendommene som er oppført i henholdsvis 1956 og 1960 ligger i samme byggelinje. Det ligger således idag hele 3 relativt nye bygninger i denne byggelinjen, og det står derfor for meg som er brukbart alternativ å la meg få oppføre tilbygget i den gamle byggelinjen. Jeg tillater meg derfor å søke om dette. Dette vil ikke bare kunne løse mitt eget behov, men det vil også skape et bedre servicesentrum for de nye boligstrøk som vi allerede har og for de som nå kommer."

Den 30/5 1974 fattet bygningsrådet

følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner med henvisning til bygningslovens § 7 å kunne anbefale dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrenser i reguleringsplanen for Kurlandsvegen - Sandbakkvegen, stadfestet den 12. des. 1973. Anbefaling av dispensasjon gjelder eiendommen Kurlandsvegen 21, gnr. 106 bnr. 87. Det tas av bygningsrådet forbehold når det gjelder tilbyggets utførelse, videre forutsettes at det skaffes tilstrekkelig parkeringsareal etter bygningsvedtektene i Rølingen."

Saken ble forelagt vegsjefen som i skriv av 11/11 1974 uttalte:

"Det eksisterende bygget ligger bare 10 m fra den regulerte vegmidte. Stadfestet byggegrense går 20 m fra vegmidte. Den vesentlige del av forretningen ligger dessuten innenfor de bestemmelsene vegloven har om tilbaketrukkede byggegrenser inntil kryss med komm. veg kfr. veglovens § 29.

Eiendommen er liten og såvidt en kan se av den tilsendte situasjonsplan i målestokk 1:1000 vil det ikke være mulig å anlegge tilfredsstillende kundeparkering og å anordne tilfredsstillende snuplass for varebiler når det samtidig skal taes tilbørlig hensyn til en trygg og oversiktlig utforming av krysset. Vegsjefen finner det derfor ikke forsvarlig å anbefale at det blir gitt noen dispensasjon fra gjeldende byggegrenser."



- 38 -

Fylkesmannen tok sin avgjørelse i skriv av 29/11 1974, hvor det heter:

"Fylkesmannen finner etter de foreliggende opplysninger at det ikke foreligger særlig grunner som tilsier at det bør dispenseres fra bestemmelsene i reguleringsplanen, stadfestet 12. desember 1974. Det vises særlig til at stadfestet byggegrense går 20 m fra vegmidte. Tomten er liten og kan vanskelig gi plass for tilfredsstillende kundeparkering. Konf. brev fra Vegsjefen i Akershus av 11. november 1974. Fylkesmannens avgjørelse kan påklages etter forvaltningsloven. Jfr. lovens § 27 og kap. VI."

Retten har forstått saksøktets prosedyre derhen at det må utmåles ham erstatning for det tap han lider ved ikke - på grunn av manglende parkeringsplasser - å få omsøkte dispensasjon.

Retten kan ikke se at det foreligger noe erstatningsbetingende tap som kan avgjøres av skjønnsretten. Noe tap på grunn av ekspropriasjonen foreligger ikke. Man ser fylkesmannens uttalelse som en konsekvens av reguleringsplanens byggeforbudsbelte. Man finner det da tilstrekkelig å vise til det som tidligere er anført om skjønnsrettens kompetanse til å vurdere tap knyttet til byggelinjen.

Heller ikke forøvrig kan det ses å foreligge noe tap som er erstatningsberettiget etter erstatningslovens § 7.

Takstnr. 21:

Asbjørn Ruud, gnr. 106/94 i Rølingen. Areal er 1280 m², hvorfra tas 218 m² med et frisiktområde 130 m². Denne eiendom ble skyldsatt den 13/5 1944, og på samme måte som ved takstnr. 17 og 19, ble tomten målt ut til midten av den nåværende Torgenholdtvegen.

Spesiell forutsetning:

"Avkjørsel endres som vist på skisse, dat. 10/6 1974."

- 39 -

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning for:

1. Avståelse av grunnareal beregnet som forretningstomt.
2. Båndleggelse av grunn til ny adkomstvei og erstatning for den verdireduksjon dette medfører for eiendommen.
3. Redusert leie fra forretningen på grunn av redusert omsetning.
4. Ulemper og verdiforringelse som vei-anlegget medfører.
5. Verdireduksjon på grunn av ny bygge- linje.
6. Gjerde."

1. Grunnerstatning:

Ved Kart- og oppmålingsforretning i 1944 (nevnt foran), ble eiendommen utmålt til midten av Torgenholtvegen. Det område som dengang forutsattes nytt til veg, utgjørende ca. 144 m², erstattes med

kr. 0,-

Resten, ca. 74 m² erstattes med

kr. 50,- pr. m²2. Beplantning:kr. 200,-3. Gjerdeerstatning:

Man har funnet at saksøkte, på grunn av den nye avkjørsel og ulempene hermed må ha krav på gjerde fra hus- hjørnet ved Kurlandsvegen - langs denne veg - og videre langs Torgenholtvegen fram til avkjørselen. Dessuten må han ha krav på gjerde langs avkjørselen - mot syd. Etter rettens beregning vil dette medføre at saksøkte må erstattes som følger:

- a) Flytting av ca. 33 meter gjerde og
- b) oppsetting av 15,5 meter nytt gjerde.

Man forutsetter samme sort gjerde som i dag og erstatningen fastsettes til kr. 3.000,-

4. Påstandens post 5:Erstatning kr. 0,-

Jfr. hva som er uttalt om bygge-

- 40 -

linjen foran på side 26 siste av- snitt, og side 27, 1. avsnitt.

5. Påstandens post 2 og 3:

Ut fra lignende betraktninger som anført under punkt 6, a-b og c ved takstnr. 17, må saksøkte erstatnings- fritt finne seg i båndleggelse, ~~og~~ ~~høe~~ inntektstap og derav følgende re- dusert leieverdi kan heller ikke ses å bli resultatet. Erstatningen må da bli kr. 0,-

6. Påstandens post 4:Erstatningen må bli kr. 0,-

idet omsetningsverdien ikke vil bli redusert ut over det saksøkte får er- stattet under punktene 1, 2 og 3 foran. Retten forutsetter at kommunen sørger for at overflatevannet på parkerings- plassen ledes vekk på forsvarlig vis.



- 41 -

Man går så over til gruppe D,
nemlig takst nr. 29 og 45, hvor det prinipalt er forlangt
full innløsning etter bygningslovens § 43 nr. 1.

Tnr. 29, Knut Tore Halvorsen og Turid Høybye Hansen,
gnr. 83 bnr. 19 i Lørenskog. Areal 22o2 m2,
hvorfra tas 43o m2 - bebygget villaeiendom.

Spesielle forutsetninger:

"Avkjørsel endres som vist på skisse dat. lo/6-74,
jfr. skriv av 2o/1--1975 (dok. 46) med skisse.

Saksøktes påstand:

"Prinsipalt:
Ekspropriasjonen utvides til å gjelde hele eiendommen
og saksøkte tilkjennes full erstatning for denne.

Subsidært:
Saksøkte tilkjennes full erstatning for:

1. Avståelse av grunn.
2. Båndleggelse av grunn til ny adkomstvei.
3. Verdireduksjon på grunn av ny byggelinje.
4. Ulemper og verdiforringelse som veianlegget medfører.
5. Flytting - alternativt oppsetting av nytt gjerde
og port.
6. Gjerde mot Sandbekkveien.
7. Tap av frukttrær og andre trær."

Innledningsvis skal bemerkes vedrørende reguleringen
av krysset Torgenholtvegen/Kurlandsvegen:

Lørenskog kommune vedtok 7/1o-1974 nedenfor refererte
forslag fra teknisk rådmann:

"Ved stadfesting av reguleringsplanen for Kurlandsveien/
Sandbekkveien i desember 1973 krevde Miljøverndepartementet
at krysset Torgenholtveien/Kurlandsveien måtte flyttes.
Rælingen kommune har utarbeidet forslag til reguleringsendring
i samsvar med Miljøverndepartementets krav, hvilket medfører
at krysset er flyttet 9 m vestover. Reguleringsendringen ble
første gang behandlet av bygningsrådet den 5.2.1974 og ut-
lagt til offentlig ettersyn i tiden 8.2.74 - 1.3.74. Det
innkom en protest til reguleringsforslaget (vedlegg nr. 11),
bygningsrådet behandlet reguleringsendringen siste gang
i møtet den 2.4.74, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Den innsendte protest tas ikke til følge. Planen
sendes kommunestyret med anmodning om stadfestelse.
Ekspropriasjon til departementet må samordnes med Rælingen
kommune, som forutsettes å sørge for de nødvendige
kartkopier."

Teknisk rådmann har ingen bemerkninger til bygnings-
rådets vedtak. Det erstatningskrav som er reist av herr
Olav Aambakk i den skriftlige protesten mot regulerings-
planen, må skjønnsretten ta stilling til ved en eventuell
ekspropriasjon.



- 42 -

Kommunestyret har tidligere fattet vedtak om forsøks-
takst for Kurlandsveien/Sandbekkveien og forberedelsene
til skjønn er iverksatt. Det tidligere vedtak omfatter
imidlertid ikke nærværende reguleringsendring, da den ikke
var behandlet av bygningsrådet på det tidspunkt vedtaket
om forsøksstakst ble gjort i kommunestyret. Det vil imid-
leriid ha store praktiske fordeler om forsøksstakst for
den grunn som omfattes av nærværende reguleringsforslag,
blir avholdt samtidig med forsøksstakst for grunn til
Kurlandsveien/Sandbekkveien forøvrig. Teknisk rådmann vil
derfor tilrå at kommunestyret fatter vedtak om forsøks-
takst i henhold til bygningslovens § 41 for grunn til om-
legging av krysset Torgenholtveien/Kurlandsveien.

Forslag:

Formannskapet innbyr kommunestyret til å fatte følgende
vedtak:

Reguleringsplan for endring av krysset Torgenholtveien/
Kurlandsveien, datert 15/1-1974, vedtas. Reguleringsplanen
sendes via Rælingen kommune til fylkesmannen i Oslo og
Akershus for stadfesting, idet den innkomne protest anbefales
ikke tatt til følge.

Det vedtas å kreve forsøksstakst etter bygningslovens
§ 41 for den grunn som omfattes av ovennevnte reguleringsplan."

I Lørenskog bygningsråds møte den 14/1-1975 besluttet
man følgende:

"Bygningsrådet vedtar i medhold av bglvs. § 28.2 som
mindre vesentlig endring den forskyvning av gangvei og
byggelinjer langs eiendommen Kurlandsveien 3o, gnr. 83
bnr. 19, slik som vist på kart i mål 1:5oo, datert 9.1.1975."

Ved vedtekt i medhold av bygningsloven § 7o nr. 2,
skal minste avstand til naboeiendom være 1o meter.

Kurlandsvegen fra Torgenholtkrysset er klassifisert som
kommunal veg, og byggelinjen er 12,5 meter fra vegens
midtlinje.

Før man behandler spørsmålet om innløsning etter
bygningslovens § 43 nr. 1, skal man referere følgende fak-
tiske opplysninger med hensyn til tnr. 29:

a) Bygningene.

Hovedbygget.

Bygget er oppført i flere etapper. Det opprinnelige
hus var på 65 m2. Under dette er innredet kjeller, utført
med utvendige vegger i betong. Bygget ble oppusset i
196o. Veggene er utført med 1o cm. isolert bindingsverk
med utvendig stående panel, og innvendig kledd med trefiber-
plater. Bjelkelag mot Kjeller, samt mellom 1. og 2. etasje
og takkonstruksjonen er i tre.



- 43 -

I 1967 ble oppført et tilbygg på ca. 46 m² i én etasje med kjeller. Utvendige vegger er uført i 10 cm. bindingsverk, utvendig kledd, delvis med panel og delvis forblendet med fasadetepl. Innvendig er veggene panelt. Takkonstruksjonen er i tre, og taket er tekket med flat takstein. Himlingen i 1. etasje er panelt. Bygget har to terrasser - den ene mot Kurlandsvegen og den andre mot nord-vest.

Huset er bra vedlikeholdt utvendig som innvendig. Bygget har to røkpiper. Bygget oppvarmes med oljefyrt sentralvarmeanlegg.

Det finnes dessuten på eiendommen et bygg som i denne sak benevnes annekset.

Annekset er av eldre dato - sannsynligvis opprinnelig oppført som hytte, men er senere godkjent som hus for beboelse.

Bygget er fundamentert dels på pillarer og dels på mur. Bygget har ikke innlagt vann. Det antas oppført i bindingsverk med utvendig og innvendig panel, innvendig delvis påsatt porøse plater. Bjelkelaget samt takkonstruksjonen er i tre. Det er innredet to beboelsesrom. Huset har et bebygget areal på 29 m² med en veranda på 5 m². Oppvarmingen skjer ved elektriske panelovner. Bygget synes dårlig vedlikeholdt - utvendig som innvendig.

I tilknytning til huset er oppført en garasje - uthus i bindingsverk med enkel utvendig kledning. Garasjen er 13 m². Under bygget er innredet en liten kjeller, som antas å være en tidligere matbod. Bygget har en røpiper og peis.

Annekset bebos i dag av fru Halvorsens mor, men det må antas at det om noen år vil være utjenlig som bolig. Det synes å ville være økonomisk uforvarselig å gå til noen ombygging eller hovedreparasjon.

Arealet dannet i dag en trekant mellom Sandbekken og eksisterende Kurlandsveg. Området mot Sandbekken skrånene nedover mot bekken, og er den minst verdifulle del av eiendommen.

Sandbekkvegen vil, når den blir bygget, tangere anneksets nord-vestre hjørne. Annekset kan dog bli stående. Vegkanten vil ligge i en avstand av ca. 9 meter fra



- 44 -

hovedhusets nord-vestre hjørne. Vegnivået vil komme i høyde med 1. etasje i hovedhuset.

Fasaden til begge hus ligger mot Kurlandsvegen. I forbindelse med veanlegget vil Sandbekken bli lukket, hvilket vil innebære en ikke liten fordel for eiendommen. Når det gjelder Kurlandsvegens nye trasé, vil denne ikke komme husene noe særlig nærmere.

Den nye byggeplanen for Sandbekkvegen vil hindre gjenoppbygging av husene på samme sted. De må i tilfelle trekkes sydover på tomten - mot Kurlandsvegen. Etter rettens mening kan man i nærværende sak hverken ta hensyn til byggeforbudsbeltet i relasjon til anvendelsen av bygningslovens § 43 nr. 1, eller til spørsmålet om erstatning for ulemper.

Det er imidlertid klart at nærferingen av Sandbekkvegen, for beboerne av annekset, vil medføre stor sjene - og vege vil forsåvidt for dette bygg medføre en lyte.

Det foranførte dannet grunnlaget for skjønnsrettens vurdering med hensyn til kravet etter bygningslovens § 43 nr. 1.

Retten er - etter en samlet vurdering kommet til at ekspropriasjonstiltaket ikke vil medføre at saksøkte vil miste en, for ham, vesentlig del av eiendommens verdi. Det som har vært avgjørende for retten, har vært at annekset - på sikt - ikke kan representere noen varig verdi for eieren. Og når det gjelder hovedhuset med gjenværende tomt, kan Sandbekkvegen ikke sies å ville medføre en vesentlig reduksjon av verdien av resteiendommen - selv sett i forhold til saksøkte.

Saksøktets innløsningskrav kan altså ikke gis medhold, og retten vil til slutt påpeke at man ved denne avgjørelse har vurdert mot hinannen resteiendommens verdi for saksøkte før og etter tiltakets gjennomførelse, jfr. Fleischer:Bygnings- og reguleringsrett, side 51 hvor det heter at man må sammenlikne den verdi resteiendommen har før tiltaket med den verdi resteiendommen vil få etter inngrepet, jfr. Sandens: Odelingsloven side 120,3. avsnitt.

1. Grunnerstatning:

Arealet mot Sandbekken erstattes med kr. 10,- pr. m²,
arealet mot Kurlandsvegen erstattes med kr. 30,- pr. m².

Årsaken til denne forskjellsvurdering har man nevnt foran.



- 45 -

2. Boplantning:

Frukttrær og prydtreer samt to eiketreer
og en ask, erstattes med

kr. 1.000,-

3. Gjerdeerstatning:

a) Gjerdet mot Kurlandsvegen m/portstolper
flyttes. Gjerdet er i god stand i dag.
Erstatning for ca. 37 meter inkl. port-
stolper

kr. 1.200,-

b) Gjerde mot Sandbekkvegen.

Med den nærføring som her vil finne sted,
må man regne med "tråkk" av publikum over
eiendommen. Licoren synes derfor å ha krav på
en rimelig beskyttelse i form av en avskjerming
mot den nye veg. Strøkingen vil bli ca.
70 meter. ~~Hverken veg og med utløp av
veg og to representant bord~~

Erstatning

kr. 5.000,-

4. Ulemper:

a) Båndleggelse av grunn til den nye avkjørsel,
kan ikke ses å medføre noe økonomisk tap
all den stund saksøkte nå kan legge ut den
tidligere avkjørsel til hagegrunn.

b) Påstandens post 4:

Det kan ikke være tvilsomt at resteiendommens
omsætningsverdi vil bli betraktelig redusert
etter inngrepet. - en reduksjon som ikke vil
bli dekket av de allerode utmålte erstatninger.
Nærføring av Sandbekkvegen vil representere en
lyte som har sin årsak i ekspropriasjonen
og som vil gå ut over tålegrensen. Denne ulempe
kan ikke sies å ha alminnelig karakter
(erstatningsl. § 7). Ved en differansevurdering
er retten kommet til en erstatning stor

kr. 20.000,-



- 46 -

Tnr. 45, Cla Aambakk, gnr. 83 bnr. 32 i Lörenskeg. Bebyttet villa-
eiendom, areal 2342,4 m2, hvorfra tas 377 m2.

Spesiell forutsetning:

"Avkjørsel endres som vis på skisse dat. 10/6-74"

Saksøktes påstand:Prinsipielt:

Ekspropriasjonen utvides til å gjelde hele eien-
dommen og saksøkte tilkjennes full erstatning for denne.

Subsidiært:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for:

1. Avstæelse av grunn.
2. Oppsetting av gjerde og porter mot Kurlandsveien.
3. Ulempererstatning for ulemper og vediforringelse som
veianlegget medfører for eiendommen."

Dette skjønn er med saksøktes samtykke overført fra
Strømmen til Nedre Romerike herredsrett.

Det som er uttalt under tnr. 29 om regulerings-
planen for krysset Torsholtvegen/Kurlandsvegen gjelder
også her.

Ad den prinsipielle påstand:

Betingelsene for innløsning etter bygningslovens
§ 43 nr. 1, finnes åpenbart ikke å være til stede.

Som man nærmere kommer tilbake til nedenfor, kan
det overhode ikke ses at det vil påføres eiendommen noe
tap utenom tapet knyttet til avstøtt grunn, tapet av
beplantning og utgifter til fjerdelytting.

Man går da over til den subsidiære påstand.

1. Grunnerstatning kr. 30,- pr. m2
opparbeidet hagetomt.
2. Beplantning.
Erstatning for busker m.v. kr. 500,-
3. Gjerde må flyttes. Det samme gjelder
2 sett portstolper. kr. 1.700,-
Utgiftene hertil settes til kr. 1.700,-
Dagens gjerde er av flettverk uten
overligger.
4. Ulemper.
Kanten på Kurlandsvegen har i dag på det nærmeste
en avstand til saksøktes vaningshus på 10 - 11 meter.



- 47 -

Avstanden fra huset og til veikant ved den nye trasé blir ikke under 8 meter. Noen utpreget nødvendighet blir det således ikke spørsmål om, og alt tap er således blitt dekket ved de 3 erstatningsposter, referert foran.

Avkjørselen blir riktignok endret noe - men man kan ikke se at den nye avkjørsel vil medføre økonomiske konsekvenser som går ut over tåleprisen, jfr. erstatningsloven § 7.

Erstatning for ulemper (påstandens post 3) må således bli

kr. 0,-



- 48 -

Til slutt behandles

takstnr. 43: Lørenskog Boligbyggelag, gnr. 83/1 i Lørenskog. Det tas 1452 m² av eiendommen Kurland - hvorav 176 m² allerede utgjør veigrunn i dag.

Saksøktes påstand:

"Saksøkte tilkjennes full erstatning for det areal som eksproprieres etter gjeldende priser i distriktet for byggetomter.

Saksøkte tilkjennes erstatning for den matjord som blir ekspropriet i tillegg til grunnprisen."

Saksøkerne anfører at arealet må verdsettes etter sin bruk på tiden for ekspropriasjonsbegjæringen - altså etter jordbruksverdien, erstatningslovens § 4. Det kan dog eventuelt bli spørsmål om en høyere verdi etter samme lovs § 5, men tomtebruk er det ihvertfall ikke i dag.

Saksøkerne avviser kravet om egen erstatning for matjorden.

Saksøkte hveder at det foreligger tomtebruk, og at forholdet må henføres direkte under erstatningslovens § 4.

Dessuten anføres det altså at saksøkte på et eller annet vis må få erstattet verdien av matjorden, hensett til den høye pris som idag gies på slik jord.

Rettens bemerkninger:

Inledningsvis skal bemerkes at det ikke finnes offentlig vann og offentlig kloakk til området, og den eneste adkomst til offentlig vei er den anleggsvei som Skedsmo kommune i sin tid anla til Vannverkstomten, hvilken vei er omhandlet under tnr. 42.

Arealet som tas, er en del av eiendommen Kurlands innmark - som i dag er bortforpaktet til jordbruksforemål. Før retten tar stilling til partenes forskjellige syn, skal følgende faktiske opplysninger gis:

I 1967 søkte eieren av Kurland, gnr. 83/1 om adgang til utparsellering. Man refererer fra Herredsaagronomens uttalelse i forbindelse med denne søknad og med tilsvarende søknad fra eieren av Kurlandsholen og fra eieren av Sandbekken:

"Kurland er på 150 dekar dyrket jord og 65 dekar skog. Kurlandsholen er på 80 dekar vesentlig innmark. Sandbekken er på 10 dekar dyrket jord og 20 dekar skoggrunn. Herredsaagronomen uttaler:

"Kurland:

I søknaden er det henvist til at naboeiendommen Løvenstad av Østre Strøm i Rælingen er under utbygging og at folketilveksten i området



- 49 -

er raskt stigende. Det nevnes også at ca. 70 dekar av eiendommen (Kulandsåsen) tidligere er friggitt av landbruksmyndighetene til boligformål og overdratt Lørenskog kommune. Likeledes bør nevnes at nabo-eiendommen Kulandsholen delvis er friggitt til boligbyggelse. Når disse områdene etterhvert blir utbygget vil eiendommen delvis bli omgitt av boligbyggelse. Det er derfor, etter mitt skjønn, lite realistisk å regne med at eiendommen skal kunne opprettholdes som jordbruks-eiendom på lengre sikt. Med den utbygning som foregår er det sannsynlig at det vil bli et tidsspørsmål før forholdene har utviklet seg slik at det vil være vanskelig å drive vanlig jordbruk på eiendommen. Såvidt jeg kan se av kartet over det området jordstyret har ment må forsøkes opprettholdt som jordbruksområde i Lørenskog, så ligger den nordre del av Kuland, fra husa og veien til skihytta og nordover, utenfor dette området, mens arealet sønnenfor er tatt med. Hvorvidt det kan være mulig å få til en slik løsning skal være usakt, men heller til den oppfatning at det mest realistiske vil være å forsøke å avgrense området ved eiendomsgrensen.

Spørsmålet blir således om en kan si at tiden nå er inne for å frigi eiendommen til boligformål, eller om en bør vente noen år inntil de omkringliggende områder er mer utbygd enn tilfellet er idag. Det ville forsåvidt ikke være urimelig med et slikt standpunkt, men på den annen side er det vanskelig å drive en eiendom under slike usikre forhold. Jeg er derfor kommet til at det vil være rimelig og søknaden om frigivelse imøtekommes, men at forutsetningen må være at jordbruksarealet blir nytt til jordbruksproduksjonen inntil utbygging skjer.

Sandbekken:
Sandbekken ligger inntil eiendommen Kuland, men er jordbruksmessig sett mindre verdifull enn denne. Imidlertid er beliggenheten slik at disse to eiendommer må ses i sammenheng og gis samme behandling, idet en boligkonsentrasjon på den ene eiendommen vil få uheldige virkninger for den andre. Såvidt jeg kan se av kartet over jordbruksområdet i Lørenskog, ligger Sandbekken utenfor det området en tar sikte på å bevare som jordbruksområde. Jeg er derfor av den oppfatning at søknaden om frigivelse bør imøtekommes."

Jordstyret behandlet saken og fattet følgende vedtak:

"Jordstyrets vedtak:

Lørenskog jordstyre anbefaler at fylkeslandbruksstyret gir samtykke til at eiendommene Kuland, gnr. 83, bnr. 1, Kulandsholen, gnr. 83, bnr. 2, og Sandbekken, gnr. 83, bnr. 5 i Lørenskog kan nyttes til boligformål. Jordstyret har lagt vekt på:

1. - at eiendommene ligger inntil et større boligområde i Rælingen.
2. - at endel arealer på eiendommene tidligere er friggitt til boligformål.
3. - at eiendommene, i henhold til fylkeslandbruksstyrets vedtak i møte 12. juni 1963, sak 18, for en vesentlig del ligger utenom det vedtatte jordbruksområdet.

Vedtaket var enstemmig i fulltallig jordstyremøte."

Saken ble derpå behandlet i fylkeslandbruksstyret

som 15. juni 1967 fattet slikt vedtak:

"Fylkeslandbruksstyret finner å kunne godkjenne søknaden om utparsellering og regulering av omsøkte eiendommer for å nyttes til annet enn jordbruksforemål.

Det er en forutsetning at de produktive arealer nyttes fullt ut inntil det blir aktuelt å nytte dem til annet enn jord- og skogbruksforemål. En finner grunn til å bemerke at skogvernloven kommer til anvendelse i disse sakene og skogrådets uttalelse må derfor også foreligge."

Den 1/7 1967 ble det holdt pristakst over gnr. 83/1, hvor prisen for innmark, skog og uthus ble satt til kr. 1.200.000,-.



- 50 -

Våningshuset gikk ikke inn i taksten og i det senere stedfundne salg. Eieren av gnr. 83/1 påklaget taksten, og Fristilsynets distriktskontor satte så prisen til kr. 6,80 pr. m² - altså for 150 dekar innmark og ca. 65 dekar skog.

Den 12/1 1968 ble det opprettet kjøpekontrakt mellom eieren av gnr. 83/1 og Lørenskog Boligbyggelag. Kjøpesummen var kr. 1.462.000,-. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

"..... Kjøperen åvvertar eiendommen den 1. april 1968..... Vi

er også enige om følgende:

- 1.....
2. Nåværende forpakter av eiendommen, Johan Haaland, har rett til å forpakte eiendommen etter Frisnemndas takst så lenge dette ikke hindrer kjøperens prosjekterings- og byggearbeid. Kjøperen/Lørenskog kommune har uhindret rett til anlegg av veier og ledninger i forpaktningstiden mot forholdsvis reduksjon av forpaktningssavgiften.
3. I salget medgår ikke våningshuset med 2.163 m² tomt. Låvebygning og event. andre uthus medfølger dog uten tillegg i kjøpesummen. Eieren av våningshuset har veirett over eiendommen.....
7. Nåværende kontrakt er kommet i stand som en minnelig ordning mellom selgeren og kjøperen under henvisning til Lørenskog Formannskaps vedtak av 5. juli 1967 om å foreslå for Kommunestyret å ekspropriere eiendommen til fordel for Lørenskog Boligbyggelag. Det er en forutsetning for salget at dette er å likestille med ekspropriasjon etter midlertidig lov av 3. juli 1953 nr. 8 om betinget skattefritak."

Den 12/7 1968 ble det inngått en tilleggsavtale hvor

det bl.a. heter:

"..... Partene er enige om å godkjenne kommunens planimetermåling på 215 mål som grunnlag for endelig oppgjør....."

Skjøtet ble så utstedt og tinglyst den 12/7 1968.

Såvidt skjønnes har Johan Haaland siden 1968 forpaktet og drevet jordveien.

Den 6/11 1974 ble det inngått avtale mellom Lørenskog Boligbyggelag og Rælingen Tomteselskap om kjøp av en del av gnr. 83/1. Det areal som berøres av dette skjønn, inngår i det område som Rælingen Tomteselskap skal overta.

-----"

Eiendommen Kuland, gnr. 83/1 m.fl. er under regulering.

Det heter således i et brev til advokat Olafsen av 21/10 1974 bl.a.:

"Opparbeidelse av Kurlandsveien/Sandbekkveien er en forutsetning for utbygging av Kurlandsområdet i Lørenskog. I kommunens boligbyggeprogram, vedtatt av kommunestyret i møte 6. mai 1974, er dette området forutsatt utbygget i perioden 1975 - 1979. Området skal bebygges med ca. 600 leiligheter i småhus. Området eies av Lørenskog Boligbyggelag og Lørenskog kommune. Planen er vedtatt første gang i Bygningsrådet den 2/7 1974."



- 51 -

Den 23/10-74 sto følgende kunngjøring i Akershus Arbeiderblad:

"Kurland". Flatereguleringsforslag med bestemmelser og illustrerende bebyggelsesplan for LBBL m.fl.

Forslaget omfatter "Holen, Kurland, Sandhøy, Sandbekken samt noen private småeiendommer."

I nord avgrensnes reguleringsområdet av sannsynlig ny veitrase og eksisterende bebyggelse. Videre i nord og i øst avgrensnes området av Rølingen kommune og i syd og i vest av Bårlibekken.

Forslaget omfatter ca. 422 da og er regulert til boligbebyggelse, offentlig formål (skole, daghjem), forretning og område for park/anlegg for lek og idrett og med tilhørende visystem.

Forslaget forutsetter ca. 600 nye leiligheter samt at det omfatter noen eksisterende boliger.

Reguleringsforslagene er utlagt til offentlig ettersyn i henhold til bglvs. prp. 27.3 på bygningssjefens kontor t.o.m. fredag 8. november 1974, og eventuelle bemerkninger må være innkommet senest samme dag."

Flatereguleringsplanen ble godkjent av Lørenskog kommunestyre i møte den 16/12-74 og 5/2-75 og sennt fylkesmannen til stadfesting.

Stadfesting foreligger imidlertid ennå ikke, hvilket henger sammen med at det er en del vogtekniske spørsmål som først må løses av vegsjefen i Akershus.

----- "

Den 6/11-74 inngikk Lørenskog Boligbyggelag med A/S Rølingen Tonteselskap følgende salgavtale:

"Det er i dag inngått slik avtale mellom A/L Lørenskog Boligbyggelag (LBBL) og A/S Rølingen Tonteselskap (RT) under forutsetning av innvilget konsesjon og myndighetenes tillatelse til utnyttelse av parsellen til sitt formål.

1. LBBL selger til RT 2 parseller av sin eiendom gnr. 83 bnr. 1 i Lørenskog. Parsell I farget brun avgrensnes i vest og syd av skjæringsstopp/fyllingsfot, i nord av eksisterende eiendomsgrænse. Parsell II begrenses i øst, vest og nord av kommunegrænsen mellom Lørenskog og Rølingen, mens det i syd avgrensnes til skjæringsstopp/fyllingsfot for den prosjekterte vegtrasé. Parsell II er farget gul på vedheftede kartbilag.
2. Partene er enig om å godta den pris for omhandlede parseller som vegskjønnnet avsier i forbindelse med omreguleringen av Kurlandsvegen - Sandbekkvegen.
- Partene står fritt å akseptere en eventuell prøvetakst som grunnlag for innmellig ordning.
3. Kjøpssummen forfaller til betaling når konsesjon og tinglyst nålbrev foreligger mot skjøte fritt for pungeheftelser og andre heftelser som kan hindre RT å utnytte parsellen til sitt formål.



- 52 -

4. Om nødvendig har RT anledning til å tiltre parsellene etter at begge parter har undertegnet nærværende avtale.
5. RT dekker alle omkostninger i forbindelse med handelen, som skylddelings- og oppmålingsgebyr stempel og tinglysningsgebyr."

Det areal som medgår til veganlegget og som altså omfattes av nærværende skjønn, er en del av forannevnte parsell II.

Det aktuelle område er en periferisk snipp av den - til 1968 - drevne jordbrukseieendom, Kurland, gnr. 83/1. Arealet er flatt og jordsmonnet er etter det opplyste av god bonitet. Noen intensiv drift synes ikke å ha forekommet siden salget i 1968.

----- "

Partenes anførsler i forbindelse med erstatningslovens § 4 nr. 1.

Saksøkerne benekter som nevnt at § 4 nr. 1 hjemler et erstatningskrav basert på områdets omsetningsverdi (tomtebruk). Det er dagens bruk som skal danne grunnlaget for rettens vurdering - nemlig jordbruk - ihvertfall ikke tomtebruk. Fylkeslandbruksstyret forutsatte jordbruksdrift inntil utbyggingen måtte bli aktuell. Reguleringsplanen er ikke stadfestet, og intet er foretatt i marken siden saksøkte overtok eiendommen i 1968. Det vises til Fleischer: Ekspropriasjonserstatning, side 34 og 35. Videre vises det til Vislie: Om erstatning ved ekspropriasjon, side 62 - 63.

Det hevdes derfor at det i tilfelle bare blir plass for erstatningslovens § 5.

Saksøkte hevder at eiendommens anvendelsesformål, helt siden 1968, har vært å gi grunn for boligreising med tilhørende vegger, plass for ~~for~~ daghjem, butikker, friarealer m.v. Dette er en utnyttelsesform av området som er i overensstemmelse med et boligbyggelags normale disponering av innkjøpt

- 53 -

mark. Kjøpesummen som ble avtalt i 1968 var basert på tomteverdien og fastsatt på lovlig vis av prismyndighetene - og vel å merke med godkjennelse fra Lørenskog kommune (den ene av saksøkerne), jfr. pkt. 7 i kjøpekontrakten. Når man ennå ikke i dag er kommet i gang med arbeidet i marken, henger dette sammen med at både kommunen og boligbyggelaget - av økonomiske årsaker - må bygge ut de forskjellige felt etappevis. At området er ermerket for boligreising, viser også avtalen mellom Rølingen Tomteselskap og boligbyggelaget. Arbeidet med reguleringsplanen, som nødvendigvis må ta sin tid, var påbegynt før skjønnsbegjæringen forelå, og det er intet som tilsier at planen ikke skulle bli endelig godkjent når de rent vegtekniske spørsmål er avklart.

At jordbruksmyndighetene, ved frigivelsen, forutsatte at grunnen fortsatt skulle nyttes til jordbruksformål inntil opparbeidelsen av arealet måtte bli satt i verk - er irrelevant, idet forholdet kun ga anvisning på en økonomisk forsvarlig midlertidig løsning.

Saksøkte har presisert at man her ikke står overfor noe usikkert og en eiers forhåpning om en fremtidig gevinst. Motivet for erstatningslovens § 4 nr. 1 opprettholdes fullt ut om man i dette tilfelle utmåler erstatningen på grunnlag av eiendommens omsetningsverdi. Man står nemlig i dag overfor et, av kompetente myndigheter akseptert byggeområde, men hvor man må avvente kommunens etappevis dekning av boligbehovet. Det foreligger altså ikke en avventen for å skaffe en mulig ekstrainntekt, jfr. Fleischer side 35, 4. og 5. avsnitt.

Rettens bemerkninger:

Etter erstatningslovens § 4 nr. 1 er det den aktuelle "bruk" av eiendommen som er avgjørende. Hvis det kan være spørsmål om mere enn en bruksform, må det en konkret vurdering til for å avgjøre hvilken anvendelsesmåte som skal være relevant.

I nærværende tilfelle kan man si at det foreligger to bruksformer - som hver for seg vil føre til vesentlig forskjellige erstatningsbeløp.

- 54 -

Selv ved en intensiv jordbruksdrift vil enhetsprisen for markens forrentningsverdi ligge langt under den enhetspris man kommer til om man forutsetter omsetningsverdien som utgangspunkt.

Det synes klart at det skal meget til, hvor to slike "bruksformer" er til stede - å kunne finne hjemmel for en taksering basert på omsetningsverdien etter § 4 nr. 1, sammenholdt med § 9, jfr. Fleischer, side 34 ff.

Tolkningen av § 4 nr. 1 må, foruten på lovteksten, også bero på bestemmelsens formål.

Formålet er i grunnen tydelig kommet frem hos Fleischer på side 28 hvor det heter:

"Det som skjedde tidligere når det ble gitt erstatning etter tomteverdi, var nettopp at det ble innkalkulert en verdistigning i tillegg til jordbruksverdien fordi man regnet med fremtidig bruksendring. Eierne ble gitt erstatning for "tapet" ved at han eventuelt kunne solgt til en kjøper som var villig til å gi vesentlig høyere pris enn det som var forsvarlig etter nåværende bruksmåte - fordi kjøperen håpet på, og ville ta risikoen for, at myndighetene i sin tid ville tillate bruksendring. Det lovens § 4 gjør, er altså bl.a. å skjære ut denne type hypotetiske salgsgvinster og "tap" fra erstatningsberegningen. Det er eiendommens nåværende bruk og realistiske verdi på grunnlag av denne som skal erstattes."

I nærværende sak kan det også ha sin interesse å referere en del av hva professor Fleischer anfører på side 10 under kapittelet "Spesielt om en eventuell regulering til samfunnsmessig boligbygging":

"..... Realiteten i en regulering til boligformål er i dag at det vil skje ekspropriasjon og klangjering av tomtene i kommunens eller et mer eller mindre offentlig tomteselskaps regi. At enkelte tomter innimellom "frigjøres" til privat utbygging, med eventuelle gevinster er i realiteten en slags dispensasjon. Myndighetene står fritt til å gi dette. Og de grunneiere som måtte få en slik dispensasjon, kan utvilsomt være glade for dette eller fremtre som "heldige". Men dette kan umulig skape noe grunnlovsmessig krav på at også andre grunneiere i det regulerte området skal få en tilsvarende økonomisk situasjon - enten ved selv å få bygge ut, eller i form av erstatning for utbyggingsgevinsten under ekspropriasjonsskjønet. Hvis så var tilfellet, kunne man jo bare la være å gi dispensasjoner eller adgang til å bygge ut privat.

I relasjon til den enkelte tomt er det også kommunens regulering til boligformål som i tilfelle skaper selve den "verdi" som håpet om en utbyggingsgevinst sies å representere. Det er liten grunn til at kommunen skal betale erstatning for det den selv har skapt - og som det senere viser ikke blir aktuelt likevel. Utbyggingen skjer i kommunal og sosial regi uten særlig fortjeneste, istedenfor i privat regi med salg til høystbydende og derav følgende erstatningsmuligheter."



- 55 -

Nå er det et boligbyggelag som er eier og saksøkt - altså et andelsselskap som er stiftet og øver sin virksomhet i medhold av lov nr. 1 av 4/2-1960. Begrunnelsen for denne lov og denne slags selskaper fremgår bl.a. av følgende sitat fra Ot.prp.nr. 70 for 1958, side 7, 1. spalte:

"Mange kommuner, særlig bykommuner, har innledet et intimt samarbeid med boligsamvirket. I stedet for å bygge kommunale boliger for folk i kommunen som mangler hus og som ikke har anledning til å bygge selv, overlater kommunen denne oppgave til boligsamvirket. På denne måte er boligsamvirket blitt et viktig mellomledd mellom de offentlige myndigheter og de hussøkende. Det er også grunn til å nevne at boligsamvirket forvalter en betydelig del av de lån og stonadsmidler som det offentlige støtter boligbyggingen med."

Videre heter det på side 9, 1.spalte:

"Boligsamvirkets oppgave er å skaffe sine medlemmer boliger. For å kunne fylle denne oppgave må det ha anledning til å erverve byggetomter....."

Det heter da også i loven om boligbyggelag § 15:

"Styret skal forestå erhvervelse av tomter, og skal, når laget har erhvervet - eller fått tilsagn om et tomteareal, utarbeide plan for bygging."

I flukt med et byggelags formål, og dets derav følgende intime samarbeid med vedkommende kommune, må ses punkt 7 i kjøpekontrakten med eieren av gnr. 88/1 - hvor det heter:

"Nærværende kontrakt er kommet i stand som en minnelig ordning mellom selgeren og kjøperen under henvisning til Lørenskog formannskaps vedtak av 5. juli 1967 om å foreslå for Kommunestyret å ekspropriere eiendommen til fordel for Lørenskog Boligbyggelag."

Etter det opplyste har boligbyggelaget fra 1968 og til nå hatt store utgifter. Mens enhetsprisen i 1968 således var kr. 6.80, koster hver m² i dag kr. 12.00. Foruten rentetap er utgiftene her gått til det utredningsarbeidet laget, ifølge nevnte § 15, 2. punkt, hadde plikt til å foreta.

Etter rettens oppfatning må dette forarbeide - i relasjon til erstatningslovens § 4 nr.1 - kunne sidestilles med, det av en tomtkjøper i marken foretatte arbeide - et arbeide som av teori og rettspraksis godtas for en verdsetting etter § 4 nr. 1 jfr. Fleischer, side 35, 6. avsnitt.

Retten er således kommet til at området må erstattes etter regelen i erstatningslovens § 4 nr. 1, sammenholdt med § 9 - altså etter omsetningsverdien.

Man finner det derfor unødvendig å komme inn på erstatningslovens § 5 som i tilfelle ville ha gitt samme erstatning.

Når det gjelder påstandens 2. ledd, gis saksøkte ikke medhold.



-56 -

Verdien av matjorden er nemlig inkludert i enhetsprisen som settes til kr. 9,- pr. m², dog således at de 176 m² som i dag inngår i anleggsveien til vannverket, erstattes med kr. 0,-.

SAKSOMKOSTNINGER:

Saksøkerne må bære utgiftene ved skjønnet. Samtlige saksøkte som har vært representert av prosessfullmektig har påstått saksomkostninger, og de må gis medhold i dette krav.

Advokat J. Risting har representert takst nr. 44. H.r.advokat Leif Chr. Hartsang har representert de øvrige, bortsett fra tnr. 24 og 26.

Advokat Risting har deltatt i rettsmøter og befaringsden 9/10-1974, 13/11 og 15/11-1974 og har dessuten oppgitt 8 timer forberedende arbeide. Salæret settes til kr. 3.500,-.

H.r.advokat Hartsang har oppgitt sitt krav likeoverfor de saksøkte til kr. 14.900,-, og da dette beløp finnes rimelig, fastsettes salæret i overensstemmelse hermed. Utgiftene er inkludert.

S l u t n i n g:

- I. For de eiendommer og rettigheter som er omhandlet i dette skjønn, betaler Rølingen kommune og Lørenskog kommune - in solidum - de foran nevnte erstatningsbeløp til de samme steds nevnte saksøkte.
- II. Rentefoten i forbindelse med forutsetningenes post 9, siste punktum, settes til 6 % p.a.
- III. Innen 2 - to - uker fra skjønnssets forkynnelse betaler Rølingen kommune og Lørenskog kommune in solidum til advokat J. Risting kr. 3.500,-.- kroner-tretusenfemhundre -



Attestert kopi av dok.nr. 1975/105013/8
Uthentet 2024-03-14 10:55

Side 60 av 60



- 57 -

og til h.r.advokat Leif Chr. Hartsang kr. 14.900,- -
kronerfjortentusennihundre - .

Retten hevet

Kåre Skogvold
Kåre Skogvold

D. Tønder

Fr. Saxeboel
Fr. Saxeboel

Per E. Fossum
Per E. Fossum

Erving Lunderegg
Erving Lunderegg

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0041/23
Vår referanse: 3094066/20670477
Bestilling: C3 2023-02-21 104

Dato
21.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6869	8	29.6.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 R/ELINGEN	106	206	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0041/23
Vår referanse: 3094064/20670467
Bestilling: C3 2023-02-21 103

Dato
21.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
101109	8	22.3.1966	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 RÆLINGEN	106	206	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sceeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 1109/66. Dagb.f. 22/3-1966.

Kopi

ERKLÆRING

"Løvenstad
Undertegnede eier av eiendommen Borettslag I", gnr. 106/206
~~bnr. 177~~, gir herved tillatelse til at det på eiendommen
Løvenstadsenteret gnr. 106 bnr. 201 oppføres et forret-
ningsbygg inntil 2 m fra vår eiendomsgrænse, således at
avstanden mellom nabobyggene følger ~~Nybyggeregulering~~
reguleringsplanen, stadfestet 29/12-1961.

1/2 Rælingen Tomteselskap 4. januar 1966
Arne Amundsen.
Halvor Aas.

Til vitnerlighet:

1. Arne Amundsen
2. Halvor Aas



Rett kopi bekreftes AQ

Ragnhild Jølsens veg 38D

Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
264 elever, 14 klasser	0.9 km
Rud skole (1-7 kl.)	27 min 🚶
316 elever, 21 klasser	1.9 km
Blystadlia skole (1-7 kl.)	6 min 🚌
178 elever, 11 klasser	2.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 ...)	17 min 🚶
349 elever, 16 klasser	1.3 km
Lørenskog videregående skole	6 min 🚌
850 elever, 39 klasser	3.2 km
Strømmen videregående skole	8 min 🚌
515 elever, 45 klasser	3 km

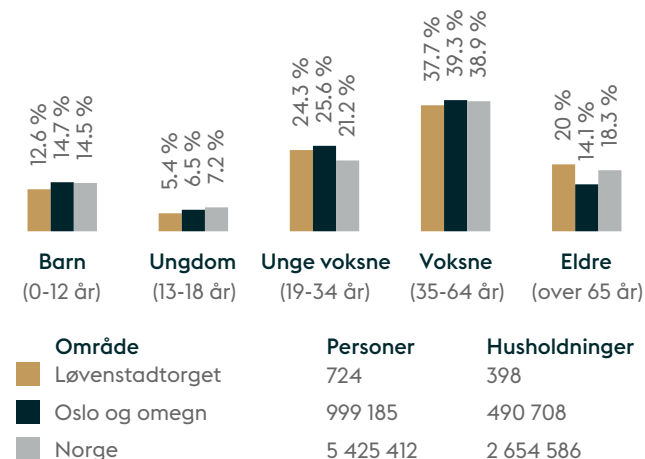
Offentlig transport

Løvenstad senter	4 min 🚶
Linje 310	0.3 km
Strømmen stasjon	7 min 🚆
Linje L1	2.4 km
Oslo S	26 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	19 km
Oslo Gardermoen	34 min 🚆

Barnehager

Løvlia barnehage (1-5 år)	2 min 🚌
72 barn	0.4 km
Løvenstad barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
68 barn	0.9 km
Bårilskogen barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
84 barn	1.1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

⚽ Løkkeveien ballfelt	6 min	♿
⚽ Løvenstad skole	12 min	♿
🏊 Fresh Fitness Strømmen	22 min	♿
🏊 CrossFit Lillestrøm	7 min	🚗

Turmulighetene

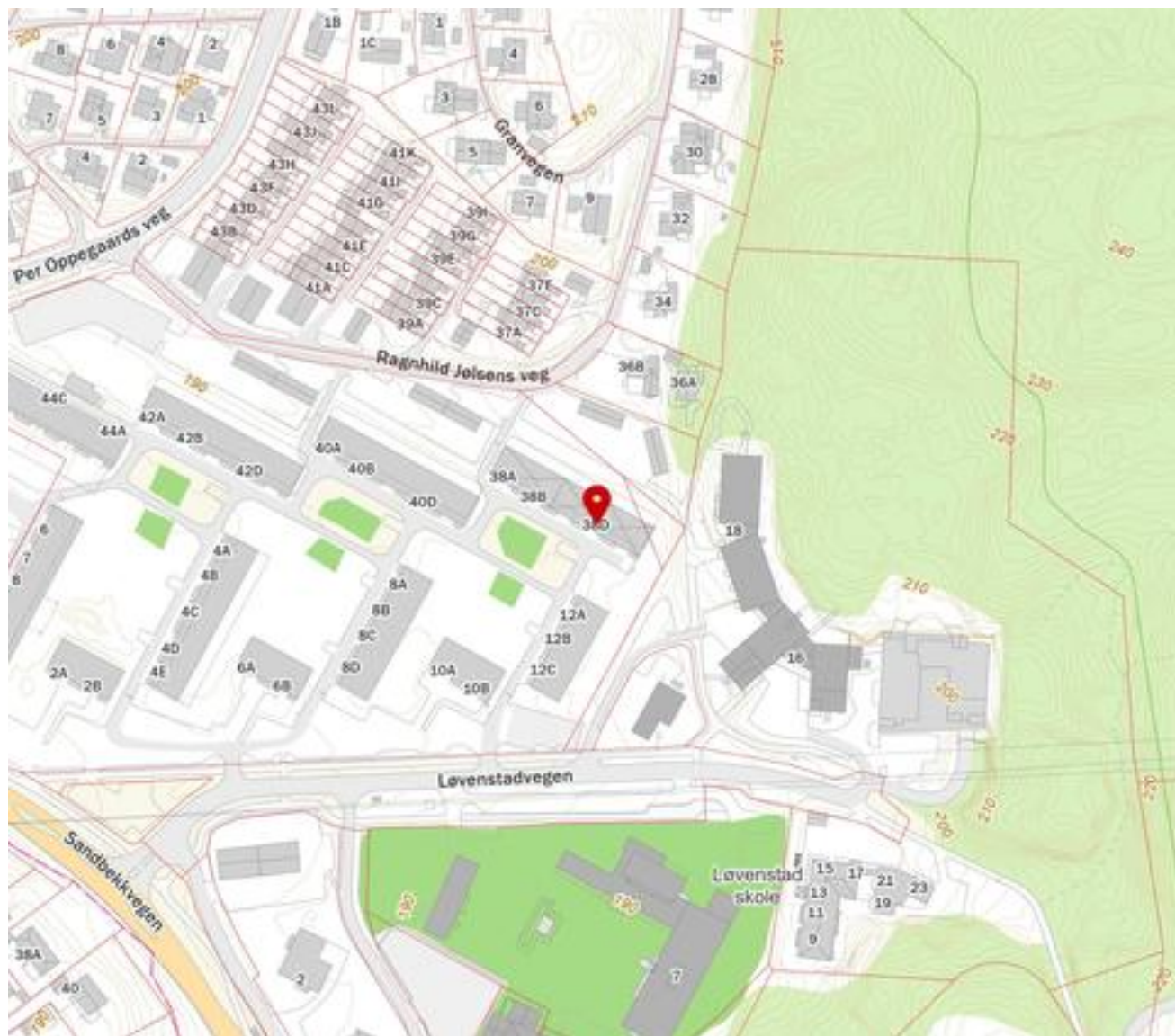
Nærhet til skog og mark 95/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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 Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund, Skedsmo og Jessheim godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du 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.

482 86 852



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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og vernetting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms- megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
 Meld skade på hus- eller innboforsikring
 Få juridisk hjelp

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
 eller per brev til
 Söderberg & Partners
 v/klageansvarlig
 Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

Send klagen din her

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 musikkkanlegg 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

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 mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Ragnhild Jølsens veg 38D 2006 LØVENSTAD

Betegnelse: Gnr 106, bnr 206 (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

