PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LØKKEGATA 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

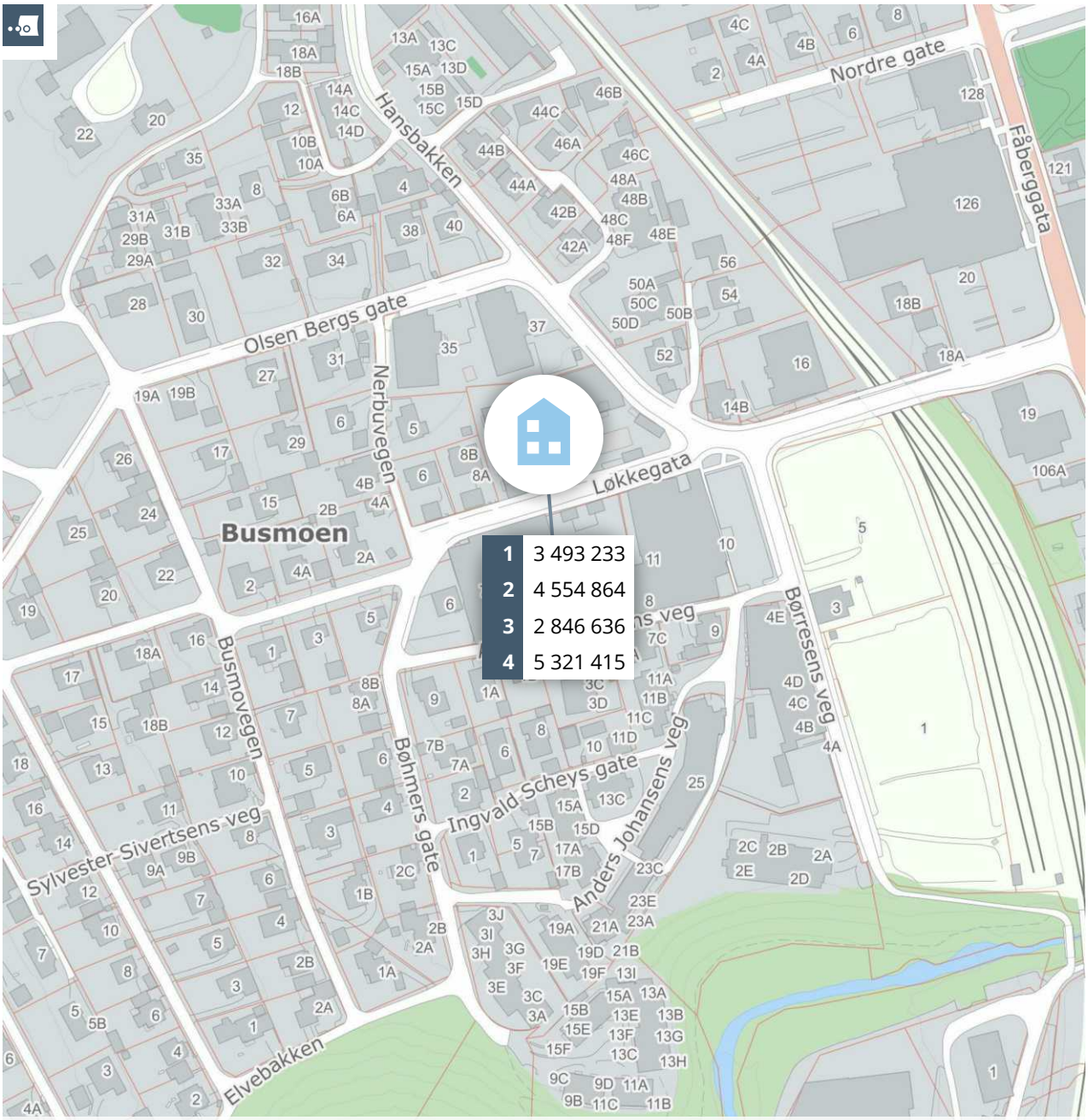
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKKEGATA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 23.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin D. Killi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 200 BNR 508 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3405 LILLEHAMMER GRUNNKRETS BUSMOEN

Verdivurdert til

2 900 000

354 497	3 254 497	47 794
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	6 256
Formue	28 500
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løkkegata 10				29.04.2024	3 200 000	**3 200 000**	293 233	3 493 233	**46 576**
	75 m²	2007	1. etg	2 sov						
2	Løkkegata 10				16.03.2026	4 400 000	**4 460 000**	94 864	4 554 864	**43 380**
	105 m²	2007	2. etg	2 sov						
3	Løkkegata 10				10.09.2025	2 600 000	**2 530 000**	316 636	2 846 636	**40 666**
	70 m²	2007	2. etg	1 sov						
4	Løkkegata 10				16.04.2026	5 100 000	**4 850 000**	471 415	5 321 415	**51 664**
	103 m²	2006	3. etg	2 sov						

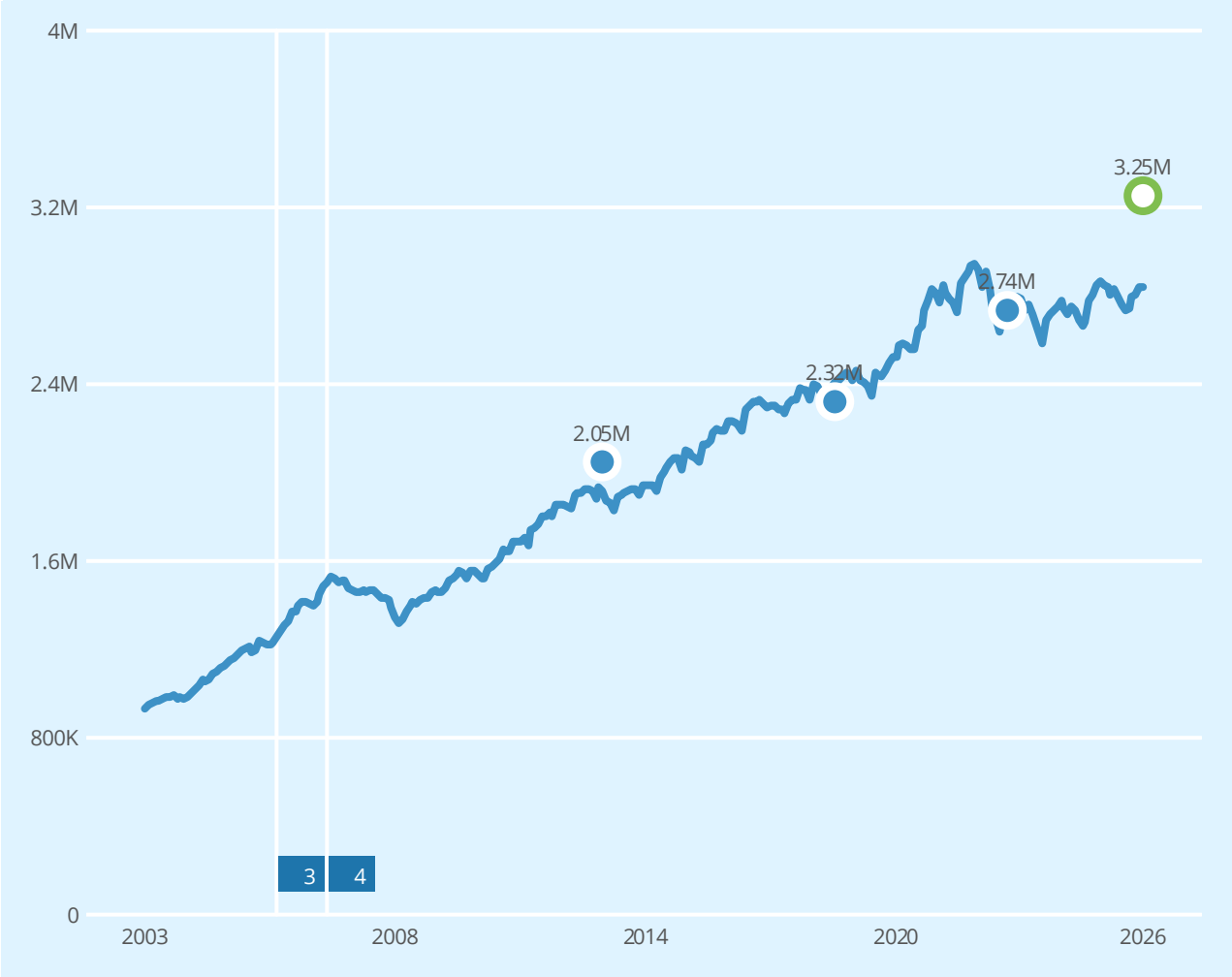
2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet, parkering i felles garasjekjeller, se vedlagte info via salgsoppgaven.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

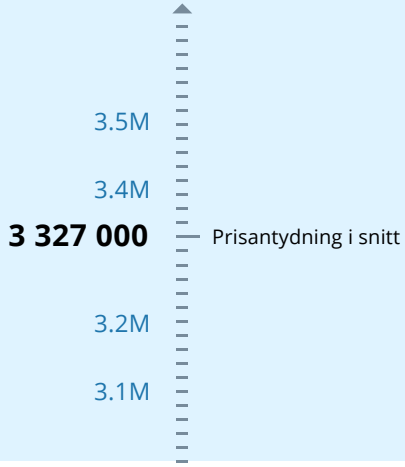
1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2023		24.04.2023	-	250 000	-	250 000	5
26.01.2023	10.02.2023	30.03.2023	2 550 000	2 500 000	235 061	2 735 061	
25.01.2019	05.02.2019	19.03.2019	2 290 000	2 300 000	20 092	2 320 092	
10.09.2013	27.09.2013	18.11.2013	1 980 000	2 050 000	0	2 050 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. sist reg omsetning var en fordeling 90/10 mellom Lars og avdøde

Leiligheter til salgs i BUSMOEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

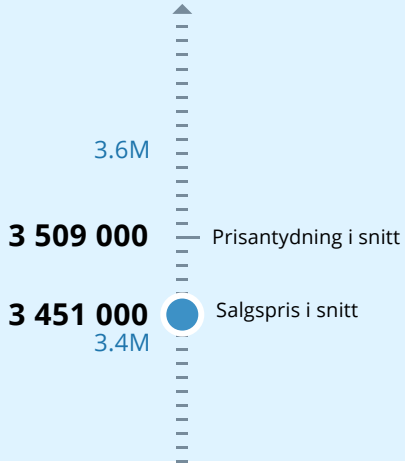


Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Leiligheter solgt i BUSMOEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

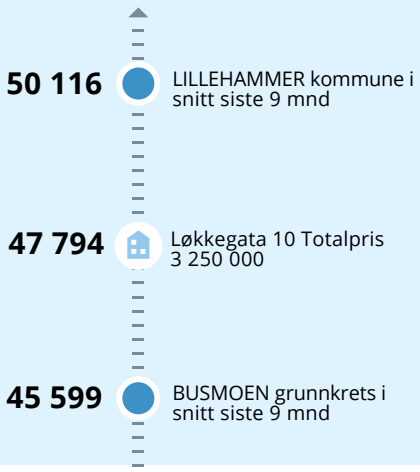


Solgt i snitt i løpet av

86
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

TAKSTCON

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

LILLEHAMMER kommune

gnr. 200, bnr. 508

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20944-3068 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV7173

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Eirik Enge

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

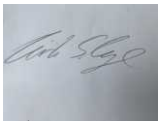
Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig



Eirik Enge
Uavhengig Takstingeniør
eirik@takstcon.no
472 44 600

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Del av felles bygningsmasse, eventuelt vedlikehold og oppgraderinger må tas i felleskap. les vedtekter for mer info rundt fordeling av kostnader.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.
Ytterdør i treverk Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Betongfliser direkte på grunn.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedsak preget av: Parkett. Fliser. Vegger i hovedsak preget av: Malte plater. Malt strie. Fliser Himling i hovedsak preget av: Malte plater. Betong.
Etasjeskiller i betong.
Lette/glatte innerdører.
Boligen er varmet opp med strøm i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Overflater vegg: Fliser på vegg.
Overflater himling: Malte plater på vegg.
Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.
Plastsluk. Slut av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.
Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje.
Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.
Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. glatte fronter Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Rør i rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2024. er plassert i kjøkkenbenk.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for anlegget.
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.
Fundamentering og grunnmur er del av opprinnelig byggningsmasse.
Konstruksjon er del av felles bygningsmasse.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

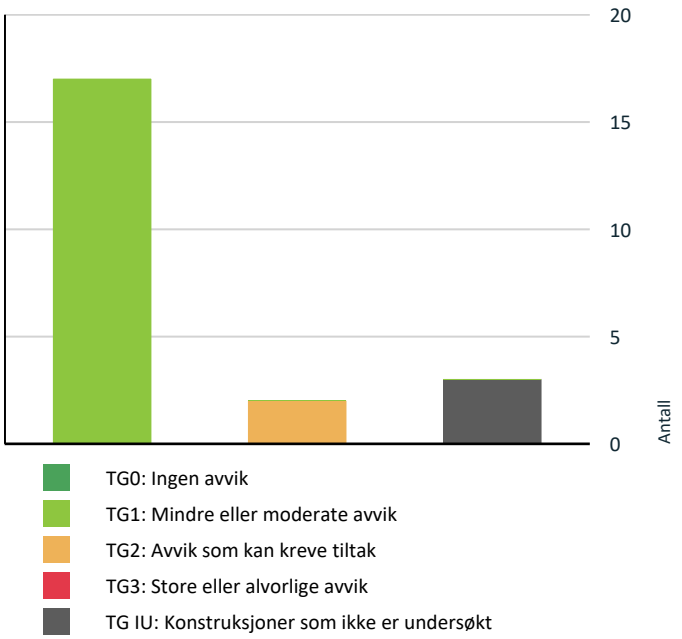
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverd.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det gjøres oppmerksom på at sameiet normalt er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Del av felles bygningsmasse, eventuelt vedlikehold og oppgraderinger må tas i felleskap. les vedtekter for mer info rundt fordeling av kostnader.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør i treverk Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Betongfliser direkte på grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv i hovedsak preget av: Parkett. Fliser. Vegger i hovedsak preget av: Malte plater. Malt strie. Fliser Himling i hovedsak preget av: Malte plater. Betong.



Sprekk i hjørne på soverom.



Enkelte merker i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette/glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er varmet opp med strøm i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegg: Fliser på vegg.
Overflater himling: Malte plater på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater gulv: Fliser.
Varmekilde: Gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Slut av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Dersom det oppstår lekkasje inne i sisterne uten drenering er det større sansynlighet for fuktgjennomtregning til tiltstøtende konstruksjoner og større skader kan oppstå.



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, og laminert benkeplate med kjøkkenkum. glatte fronter Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Rør i rør. Besiktiget i samleskap for vannledninger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2024. er plassert i kjøkkenbenk.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.
Det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Det er ikke fremvist samsvarerklæringer for anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering og grunnmur er del av opprinnelig byggningsmasse.
Konstruksjon er del av felles bygningsmasse.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Del av felles bygningsmasse. Tilstandsgrad ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

• Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Ikke fremvist dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

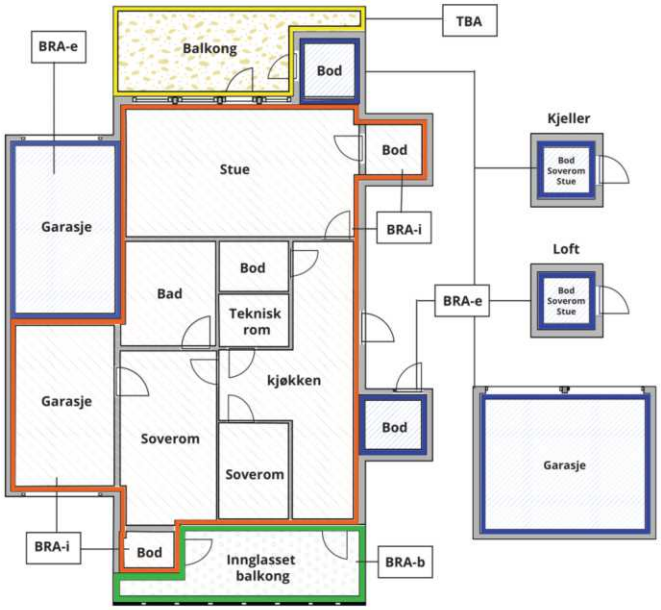
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	9
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, bod, soverom		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendigslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Eirik Enge	Takstingeniør
	Lars Jeistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	200	508		0	4201.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkegata 10

Hjemmelshaver
Løkkeparken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØKKEPARKEN BORETTSLAG	990993785			Jeistad Lars, Hojem Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Asfaltert internveier og parkering i felles parkeringskjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026	Innhentet informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer 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 omsluttede 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) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses 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/måleverdig areal.

•Arealet 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 godkjennelse 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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

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.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260121
Addresse	Løkkegata 10		
Postnr.	2615	Sted	LILLEHAMMER
Selgers navn	Lars Jeistad		
Selgers navn	Ragnhild Hojem		
Selgers navn	Andreas Ekern		
Selgers navn	Olav Monshaugen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ragnhild hojem

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Olav

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av *Lars Jeistad*

Initialer selger:
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284680**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12291760**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **508**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **153,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 472 kWh**



Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag		Vår ref.:	1416/3	Fødselsdato eier:	13.12.1958
LØKKEGATA 10		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.12.1938
2615 LILLEHAMMER		Eiere:	Lars Jeistad, Ragnhild Hojem		
Organisasjonsnr:	990 993 785	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 256

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 462
	Avdrag felleslån	91
	Renter IN	2 529
	Avdrag IN	2 611
	Renter IN	1 458
	Renter IN	-2 529
	Avdrag IN	-2 611
	Avdrag IN	217
	Renter felleslån	295
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	733

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	354 497	Gjeld siste årsoppg.:	319 872
Klient ajourf. lån:	48 576 730,52	Klient gj. s. årsoppg.:	14 036 599

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61888160387, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134

Saldo per 20.04.2026: 838 070

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.06.2013 (siste termin 01.06.2037)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 939 463

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 500 293

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60318014704, Nordea Bank abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 140

Saldo per 20.04.2026: 9 428 781

Andel av saldo: 294 237

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2061)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 60308131249, Nordea Bank abp, filial i Norge

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag	Vår ref.:	1416/3	Fødselsdato eier:	13.12.1958
LØKKEGATA 10	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.12.1938
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Lars Jeistad, Ragnhild Hojem		
Organisasjonsnr: 990 993 785				

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.04.2026: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 20.04.2026: 2 969 036
Andel av saldo: 60 260
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2050)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Karin Birgitta Engh Ericsson
Adresse: LØKKEGATA 10
Postnr/-sted: 2615 LILLEHAMMER
Telefon: Mob.: 98466777
E-post: lokkeparken@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	319 872	Andre inntekter:	1 108
Annen formue:	28 500	Utgifter:	17 318		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	399 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	200/508		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4168

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP674412

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0106

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 rom + kjøkken
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Løkkeparken Borettslag	Vår ref.:	1416/3	Fødselsdato eier:	13.12.1958
LØKKEGATA 10	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	27.12.1938
2615 LILLEHAMMER	Eiere:	Lars Jeistad, Ragnhild Hojem		

Organisasjonsnr: 990 993 785

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Løkkeparken Borettslag

org nr 990 993 785

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

Første gang vedtatt ved stifting 23.02.2007, endret den 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillehammer kommune og har forretningskontor i Lillehammer kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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 eller 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 punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for den innvendige del av balkonger, terrasser og plenareal som er knyttet til den enkelte andelsleilighet.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8)Ved bruk av borettslagets forsikring for skader som følger av andelseiers manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten, må andelseier selv dekke egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene fordeles i henhold til brøk. Eiendomsskatt fordeles i henhold til brøk.

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden til styreleder og styremedlemmene er 2 år, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Trivselsregler for Løkkeparken Borettslag

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 2009.12.15
Revidert i generalforsamling 2023.05.10

1. Generelt

Trivselsreglene skal bidra til at Løkkeparken Borettslag blir et godt sted å bo.
Trivselsreglene tar utgangspunkt i borettslagsloven og borettslagets vedtekter.
I tvilstilfeller gjelder vedtektene foran trivselsreglene.
Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at borettslagets vedtekter og trivselsregler blir fulgt. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, fremleiere, eller andre han/ hun har gitt tilgang til borettslaget.

2. Brudd på trivselsreglene

Gjentatte brudd på trivselsreglene etter at dette er påtalt overfor andelseieren fra styret, er grunnlag for oppsigelse i henhold til vedtektene punkt 6-1.

3. Nøkler og garasjeportåpner

Tap av nøkkel og/ eller garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.
Ekstra nøkler eller garasjeportåpner kan bestilles via styret.

4. Innvendig fellesareal

Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av fellesarealene.
Det er ikke tillatt å plassere eller lagre private eiendeler i fellesarealene. Sykler kan henges på utsida av garasjebod. Lading av el-bil skal kun foregå fra ladeboks. Lek skal ikke foregå i trapperom, ganger og parkeringskjeller. Røyking er strengt forbudt i fellesarealer innendørs.

5. Risting, banking og tørking av tøy m.m.

Risting eller banking av tøy i trappeoppganger, fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
Tørking av klær på fast innretning er ikke tillatt. Små frittstående tørkestativ tillates på balkong. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot korridor.

6. Endring av fasade og lignende

Bygningsmessige tiltak ute og inne skal avklares med styret, og eventuelt godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Montering av parabolantenner er ikke tillatt.
Montering av luft-til-luft- eller luft-til-vann-varmepumpe er ikke tillatt.
Montering av markiser, samt innglassing av balkong, tillates i henhold til borettslagets retningslinjer og etter søknad til styret.

7. Bruksoverlating

Bruksoverlating av leilighet må skje i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter (punkt 4-2) og med søknad til styret. Parkeringsplass i kjeller skal følge leiligheten ved utleie. Parkeringsplassen kan ikke leies ut som et enkeltobjekt til andre enn beboere i borettslaget, og da med melding til styret.

8. Dyrehold

Dyrehold av ulike arter ønskes ikke.
Blinde, svaksynte eller andre som av helsemessige årsaker er avhengig av husdyr for å kunne fungere i hverdagen er unntatt fra bestemmelsene. Alt dyrehold skal søkes/ meldes til styret for godkjenning. Se forøvrig punkt 4-1-5 i vedtektene.

9. Uteareal og hageanlegg
Andelseierne skal i felleskap holde veger og hageanlegg i orden og verne om beplantningen. Ved røyking skal askebeger som er montert ved utgangsdørene benyttes. Det skal vises hensyn til beplanting, møbler, osv, samt andre beboere ved opphold og lek i utearealene. Foreldre/ foresatte, eller de som har besøk har ansvaret for barn som oppholder seg i fellesarealene.

10. Grilling
Det er ikke tillatt å grille med kull eller annen åpen varme på balkongene. Gassgrill er tillatt.

11. Utgangsdører
Utgangsdørene skal alltid være lukket og låst. Hovedinngangen skal i hovedsak benyttes av alle. Nødutgangen er kun tenkt benyttet som rømmingsveg ved brann eller ved hurtig evakuering av bygningen. Hyppig bruk av denne utgangen vil medføre unødig støy/sjenanse for naboer, og det bes om at det tas hensyn til dette, særlig om aften og natt.

12. Merking av leilighet og ringetablå.
Alle leiligheter skal merkes med beboers navn.
Beboerliste og ringetablå ved hovedinngangen skal kun endres av styret.

13. Avfallshåndtering
I Løkkeparken Borettslag praktiseres avfallssortering etter kommunens til enhver tid gjeldene bestemmelser. Søppelbeholderne skal ikke overfylles – bruk alle øremerkede beholdere til dertil egnet søppel. Det skal ikke oppbevares søppel i korridorer eller garasje. Uønsket reklame skal ikke legges i inngangsparti, men i avfallsbeholdere for papir.

14. Ro og orden
Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Leilighetene tillates ikke benyttet til næringsvirksomhet. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0600. Spesielt støyende aktiviteter er ikke tillat på helligdager og søndag, samt etter kl 2000 og før kl 0900 på hverdager. Den som skal ha fester eller lignende som må antas å kunne forstyrre de nærmeste naboene, anbefales å kontakte disse på forhånd for å avtale en gjennomføring som tar hensyn til alle parter.

15. Salg av leilighet.
Salg av leilighet skal foregå i henhold til vedtektene punkt 2-3 og 3. For øvrig skal "Brukerveiledning for leiligheten", i perm fra Hagen og Godager, følge leiligheten. Brannslukningsapparatet skal også følge leiligheten.

16. Brannvarsling
Løkkeparken Borettslag har installert automatisk brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Detektorene i leilighetene reagerer på røyk og gir signal i leiligheten når dette oppstår. Hvis flere detektorer blir utløst, eller en enkeltdetektor i fellesareal blir utløst går brannalarmen over hele bygget. Gebyr fra brannvesenet ved utrykning som følge av falsk alarm kan belastes andelseier. Felles samlingssted ved utløst brannalarm (over hele bygget) er ved søppelkonteinerne.

Styret
Løkkeparken borettslag

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

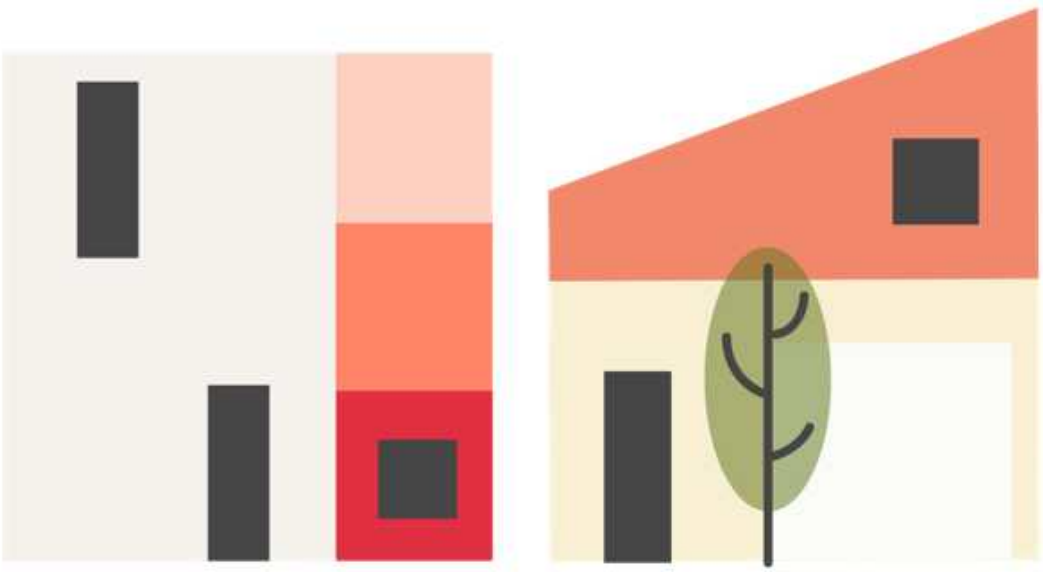
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2026

Løkkeparken Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Fabrikken

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Løkkeparken Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Fabrikken

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Løkkeparken Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring - tillegg kortidsutleie

5.2 Etablering av fiberkabel for TV/bredbånd

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 80 000,- samlet til fordeling i styret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - tillegg korttidsutleie

I 2021 ble det i Burettslagslova innført tidsmessig begrensing i mulighetene til korttidsutleie av leiligheter i borettslag til kun å tillate 30 dager per år. Begrensningen gjelder både utleie og utlån og kan ikke fravikes. Denne begrensningen har til nå ikke vært innført i vedtektene våre, og det er uklart i hvilken grad beboere kjenner til dette.

Løkkeparken har en beliggenhet som vil være attraktiv for korttidsutleie som et alternativ til annen kommersiell innkvartering. Dette særlig som det foregår mange ulike arrangementer i Lillehammer, der rimelig korttidsleie appellerer til aktuelle brukersegmenter. Det er stadig flere steder som rapporterer om problemer der denne typen utleie vinner popularitet andre steder i landet. For å komme evt problemer i forkjøpet foreslår styret at denne lovmessige begrensningen også blir tatt inn i vedtektene.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Tillegg til §4-2: Bruksoverlating

(3) Uten styrets godkjenning, men med meldeplikt, kan bruken av hele boligen overlates til korttidsutleie (via AirbnB, finn.no, booking.com,e.l.) i inntil 30 dager pr kalenderår så lenge eieren selv bor i boligen når den ikke leies ut.

Av sikkerhetsmessige grunner skal navn, telefon og e-post-adresse til leietaker, tidspunkt for utleie og antall personer alltid meldes til styret på forhånd.

5.2 Etablering av fiberkabel for TV/bredbånd

I dag har borettslaget TV/bredbånd via gammel koaxkabel (kobber) fra Telenor. Det er en kostbar og lite fleksibel løsning for oss. Det er også en løsning som er dyr å vedlikeholde for leverandør og vil trolig bli stadig mer kostbar for abonnentene. Etter siste prisjustering betaler vi kr. 733,- pr måned. Som tidligere varslet har styret jobbet for å finne alternative, bedre og billigere løsninger. Både Telenor og Eidsiva tilbyr etablering av fiberkabel uten etableringskost for borettslaget, men med bindingstid til leverandør.

Styret har innhentet tilbud fra både Eidsiva og Telenor. Tilbudene er relativt likeverdige, men Eidsiva ligger jevnt over i pris og har 11 basiskanaler for TV. Eidsiva kan etablere fiberkabel til borettslaget 'kostnadsfritt' forutsatt at vi binder oss til Eidsiva som leverandør i 60 måneder. Telenor krever 48 måneder bindingstid og har 14 TV-kanaler. Styrets vurdering er at Telenors tilbud totalt sett er gunstigere. Også for en ren internettløsning uten TV er Telenors tilbud gunstigere.

Styret velger derfor å anbefale at borettslaget velger å inngå avtale med Telenor om å bytte gammel kobberkabel med fibertilknytning og pakken Frihet S. I den pakka kan den enkelte beboer velge om man ønsker et alternativ med både TV og internett eller kun internett. Det alternativet man da velger har en bindingstid (for beboer) på 24 måneder, men etter den tid kan man eventuelt bytte alternativ innenfor den samme pakka. Man kan ikke være uten abonnement. Alternativene blir nærmere presentert på møtet.

Alternativ 1:

- Hastighet = 50 Mbps
- TV – Basis kanalene (14 kanaler, flere kan kjøpes til)
- 528,- pr md inkl. leie av dekoder

Alternativ 2:

- Hastighet = 1.000 Mbps
- TV – Streames og betales utenom
- 399,- pr md

Forslag til vedtak: Løkkeparken inngår ny avtale med Telenor om etablering av fiberkabel.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Gjøsund, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Harry Hoel, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli, Valgt fra 23.04.2025, trer ut av styret etter eget ønske.

Valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

To styremedlemmer er på valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 539 881**	**276 493**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-618 270	1 639 507
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 000 912	-2 107 439
Endringer i andre langsiktige poster	-956 978	1 731 321
B. Årets endring disponible midler	**425 664**	**1 263 388**
C. Disponible midler	**1 965 545**	**1 539 881**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 058 904	1 678 699
Kortsiktig gjeld	-93 359	-138 818
C. Disponible midler	**1 965 545**	**1 539 881**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 428 109	3 558 441	3 665 687	3 582 867
Sum leieinntekt		**3 428 109**	**3 558 441**	**3 665 687**	**3 582 867**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	27 000	0	0
Diverse inntekt	2	8 202	3 048	0	0
Sum annen inntekt		**8 202**	**30 048**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 436 311**	**3 588 489**	**3 665 687**	**3 582 867**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 300	11 280
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		268 777	325 093	309 000	262 000
Kostnad eiendom/lokale	5	122 906	157 236	155 500	166 000
Kommunale avgifter/renovasjon		584 877	544 294	594 000	593 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	6 893	7 300	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 954	10 070	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 002 306	591 067	342 500	270 000
Revisjonshonorar		6 849	6 185	7 000	7 700
Forretningsførerhonorar		118 895	114 432	119 000	124 400
Andre honorar	9	71 247	41 123	15 800	26 500
TV/bredbånd		334 806	297 868	305 000	341 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		345	239	0	0
Kontingent og gaver		13 710	12 639	12 300	15 350
Forsikring		259 159	239 444	266 400	306 500
Eiendomsskatt		263 229	268 149	268 200	263 300
Andre kostnader	10	7 350	6 230	7 500	8 200
Sum kostnad		**5 155 915**	**2 712 240**	**2 500 800**	**2 484 230**
Driftsresultat før IN		**-1 719 604**	**876 249**	**1 164 887**	**1 098 637**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 806 068	1 652 705	0	0
Driftsresultat etter IN		**86 464**	**2 528 954**	**1 164 887**	**1 098 637**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		75 634	51 568	20 000	30 000
Rentekostnad		780 368	941 015	998 839	835 932
Netto finansposter		**704 734**	**889 447**	**978 839**	**805 932**
Årsresultat		**-618 270**	**1 639 507**	**186 048**	**292 705**
Overført til/fra annen egenkapital		-618 270	1 639 507	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-618 270**	**1 639 507**	**0**	**0**

Balanse 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	3 400 000	3 400 000
Bygninger	4	79 306 000	79 306 000
Påkostninger	4	103 594	103 594
Sum anleggsmidler		**82 809 594**	**82 809 594**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		6 145	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 111
Forskuddsbetalte kostnader		164 696	142 067
Innestående konsernkonto og bank		1 888 063	1 532 521
Sum omløpsmidler		**2 058 904**	**1 678 699**
SUM EIENDELER		**84 868 498**	**84 488 293**

Balanse 2025 Løkkeparken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		205 000	205 000
Sum innskutt egenkapital		**205 000**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 652 327	11 270 596
Sum opptjent egenkapital		**10 652 327**	**11 270 596**
Sum egenkapital	**11**	**10 857 327**	**11 475 596**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 164 934	12 164 023
Borettsinnskudd		24 812 000	24 812 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	34 940 878	35 897 856
Sum langsiktig gjeld		**73 917 812**	**72 873 878**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 012	130 496
Påløpne renter		3 635	4 291
Annen kortsiktig gjeld		2 712	4 031
Sum kortsiktig gjeld		**93 359**	**138 818**
Sum gjeld		**74 011 171**	**73 012 696**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 868 498**	**84 488 293**
Pantstillelser	13	73 917 812	72 873 878

Sted:_____ Dato:_____

Karin Birgitta Engh Ericsson
Styreleder

Johanna Albertsen Wråli
Styremedlem

Trond Gjøsund
Styremedlem

Harry Hoel
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 046 672	2 046 672
3614 Brenselsinntekter	158 700	151 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	304 548	284 868
3650 Innkrevde felleskostn. renter	775 797	910 286
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	142 392	164 815
Sum	**3 428 109**	**3 558 441**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	8 202	3 048
Sum	**8 202**	**3 048**

Konto 3990 gjelder el-bil lading.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	**91 280**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 306 000	3 400 000	103 594
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Anskaffelsesår :	2007	2007	2023
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF-Skadeforsikring med polisenr. SP674412. Borettslaget består av 41 andeler.
Byggeår er 2007. Borettslagets adresser er Løkkegata 10, 2615 Lillehammer.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget har G.nr 200, b.nr 508.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	20 329	18 151
6341 Brannalarm	0	19 120
6360 Annet renhold	0	5 688
6361 Fast renhold	70 043	61 549
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 562	50 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 972	2 279
Sum	**122 906**	**157 236**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 138
6540 Inventar	500	8 493
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 532	0
6552 Driftsmateriell	922	438
Sum	**2 954**	**10 070**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 500 194	4 981
6602 Vedlikehold VVS	3 781	5 768
6603 Vedlikehold elektro	88 988	449 699
6611 Vedlikehold heiser	40 469	78 895
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 405
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	142 828	26 695
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	208 427	0
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	210	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 415	2 625
6663 Vedlikehold ventilasjon	6 993	0
Sum	**3 002 306**	**591 067**

Konto 6601 gjelder utskifting av takoverbygg balkonger.
Konto 6621 gjelder skifte porttelefon anlegg.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 500	41 123
6730 Teknisk honorar	41 500	0
6750 Vakthold	7 248	0
Sum	**71 247**	**41 123**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN-avtale samt bistand låneopptak og ekstra general forsamling.
Konto 6730 gjelder bistand vedrørende råteskade, utskifting tak til balkonger.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	2 500	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	2 100
7770 Betalingskostnader	699	1 099
7773 Omkostninger innkreving	2 319	2 306
7795 Husleietap	-168	725
Sum	**7 350**	**6 230**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	205 000	0	205 000
Sum innskutt egenkapital	**205 000**	**0**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 270 596	-618 269	10 652 327
Sum opptjent egenkapital	**11 270 596**	**-618 269**	**10 652 327**
Sum egenkapital	**11 475 596**	**-618 269**	**10 857 327**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Vedlikehold	Refinansiering	
Lånenummer:	**60308131249**	**60318014704**	**61888160387**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2007
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.03.2061	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	14 722 089	58 451 533
Lånesaldo 01.01:	0	11 263 738	900 285
Avdrag i perioden:	17 299	932 610	49 179
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 982 701**	**10 331 127**	**851 106**
Saldo 5 år frem i tid:	2 669 592	9 815 134	550 706
Andelssaldo 01.01:	0	3 378 036	32 519 819
Innbetalt IN i perioden:	0	849 090	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	29 640	1 776 429
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 197 487**	**30 743 391**
Sum pantegjeld for lån:	**2 982 701**	**14 528 614**	**31 594 497**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308131249	1	121 991	121 991
	1	114 223	114 223
	1	108 854	108 854
	1	102 917	102 917
	2	96 349	192 698
	1	96 033	96 033
	1	94 864	94 864
	1	94 264	94 264
	2	93 664	187 328
	1	92 180	92 180
	1	87 980	87 980
	1	86 780	86 780
	2	84 696	169 392
	2	81 412	162 824
	1	74 275	74 275
	2	73 075	146 150
	1	70 390	70 390
	1	64 738	64 738
	1	64 138	64 138
	2	63 222	126 444
	1	60 538	60 538
	2	58 769	117 538
	1	57 853	57 853
	1	55 769	55 769

Langsiktig gjeld

	2	51 316	102 632
	2	48 032	96 064
	4	40 864	163 456
	1	36 379	36 379
	1	34 011	34 011
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60318014704	1	556 373	556 373
	1	530 223	530 223
	1	469 310	469 310
	1	467 772	467 772
	1	459 158	459 158
	1	428 547	428 547
	1	422 702	422 702
	1	412 550	412 550
	1	396 552	396 552
	1	361 789	361 789
	2	355 943	711 886
	1	342 869	342 869
	1	315 335	315 335
	1	312 412	312 412
	2	307 951	615 902
	1	294 876	294 876
	2	286 262	572 524
	1	281 801	281 801
	1	271 649	271 649
	2	249 960	499 920
	2	233 963	467 926
	4	199 045	796 180
	1	177 203	177 203
	1	165 666	165 666
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61888160387	1	530 866	530 866
	1	170 861	170 861
	1	149 379	149 379

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	49 105 812
Innskuddskapital	24 812 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**73 917 812**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**82 809 594**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Løkkeparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkkeparken Borettslag

Styreleder	Karin Birgitta Engh Ericsson (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Trond Gjøsund (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Johanna Albertsen Wråli (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Harry Hoel (sign.)	15.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Løkkeparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkeparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-19 14:20:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZH1T-WUQ93-RYQN4-7POEM-P75QD-K033P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Løkkeparken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson
Styremedlem, Trond Gjøsund
Styremedlem, Harry Hoel
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli

Styret i Løkkeparken Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Løkkeparken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Løkkeparken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 990993785

Løkkeparken Borettslag består av 41 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Løkkeparken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP674412. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Løkkeparken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak kontroll ladeanlegg elbil. I januar gjennomførte El-installasjon årlig kontroll på ladeanlegget i parkeringskjelleren. Det er viktig at laderledningen ikke ligger langs bakken slik at den kan bli utsatt for mekaniske skader. En krok for oppheng av ledningen er påkrevd.
- Tiltak service heis.
- Tiltak brannalarm ettersyn. Det gamle brannsystemet ble byttet ut.
- Tiltak gassanlegg tilstandskontroll
- Tiltak tilsyn ventilasjonsanlegg. Det er gjennomført befaring av ventilasjonsanlegget.

Styrets arbeid

Årsmelding 2025

Styret har avholdt 9 møter og behandlet 63 saker. Det har i tillegg vært kontakt på e-post og telefon.

Årets dugnad ble gjennomført 26. april med godt både oppmøte og vær. Etterpå var det hyggelig samvær med kaffe og vafler i pergolaen.

Økonomi

Økonomien og likviditeten i borettslaget er god. For detaljer henvises til årsregnskapet.

Vedlikeholdsoppgaver gjennomført i 2025

Takoverbygg verandaer i 2. etg.

Det som i utgangspunktet skulle være en relativt enkel jobb med utskifting av takpapp på takoverbyggene viste seg å være en udetonert bombe. Det ble funnet råte i samtlige tak, også i de bærende limtredragerne som holder takene oppe på hver side. Dette måtte utbedres og arbeidet har gått veldig greit. Styret og takeierne er godt fornøyd med både arbeid, framdrift og resultat. Kostnad kr. 2 500 000.

Ferdigstilling av ny fordeling, kablene til snøsmelteanlegget i 3. etg.

Oppdelingen av varmekablene til snøsmelteanlegget i 3. etg. i separate soner ble ferdigstilt. Kostnad 2025 kr 88 000. Totalkostnad kr. 257 000.

Utskifting av porttelefon

Porttelefonanlegget har hatt en ustabil funksjon gjennom flere år, uten at feilsøk har avdekket problemet. Når anlegget sluttet helt å virke ble det etter faglige råd nødvendig å skifte hele porttelefonanlegget. I det nye anlegget ble det mulig å velge til kamera på svarenheten, noe mange tok tilfellet i akt og gjorde. Kostnad kr. 193 000.

Utskifting av nøkkelbryter

Nøkkelbryteren (fjernåpningen) til ytterdøra har lenge vært vrang og blitt stadig verre, i perioder nær sagt umulig å bruke. Det viste seg at godset i sylinderen var slitt, det var blitt hakk i metallet slik at nøklene ikke lengre passet til pinnene i sylinderen. Styret har fått skiftet låssylinder, og nå kan nøkkel enkelt og uten press føres inn i sylinderen og vris uten makt – vips, så går døra opp! Kostnad kr. 10 500.

Utskifting av brannvarslingssentral

Siste brannettersyn avdekket at brannvarslingssentralen var i ferd med å bli utdatert på grunn av elde, og det ikke lengre var mulig å få reservedeler i tilfelle funksjonssvikt. Brannvarslingssentralen er nå skiftet og oppgradert til gjeldende status, og G2-nett koblet ut. Kostnad kr. 69 000.

Ekstra brannsikring i samsvar med nye TEK byggeregler

I forbindelse med rehabilitering av leilighetene i 1. etg etter rørbruddet og påfølgende vannskader måtte det gjennomføres ytterligere tiltak enn det som ble dekket av forsikringen for å tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Dette måtte dekkes av borettslaget. Kostnad kr. 55 000.

Omkobling av brannsignal i heisen

Heisen reagerte ikke på brannalarm, en kritisk feil. Brannsignal i styringen måtte kobles om og brannfunksjonen måtte programmeres om. Kostnad kr. 7 600.

Befaring av ventilasjonsanlegget

Et felles ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk, som i Løkkeparken, vil aldri bli så bra som ei kjøkkenvifte i en enebolig med direkte trekk ut. Forutsatt at beboer selv har tatt de grepene som kan bedre funksjonaliteten i den enkelte leilighet, så er konklusjonen etter befaringen at anlegget er så godt som det kan være, og at det derfor ikke er aktuelt med tiltak. Kostnad kr. 7 000.

Vask av veggene i trappehuset

De analoge lysarmaturene, som ble skiftet i 2024, hadde avsatt skjemmende merker på veggene i trappehuset. Styret innhentet og aksepterte tilbud på vask etter utskiftingen til led-belysning. Vår faste renholdsleverandør har gjort et flott arbeid med fjerning av merkene. Kostnad kr. 7 500.

Skilting

Det har manglet tilvisningsskilting for for hovedstoppekran og samlingspunkt ved eventuell evakuering. Styret har sørget for at skilt for samlingspunkt er slått opp ved søppelmolokene, og at det er tilvisningsskilter til hovedstoppekran i garasjekjeller. Kostnad kr. 1 000.

Samtlige postkasser er enhetlig merket med leilighetsnummer. Kostnad kr. 1 500.

Mulighet for etablering av fiber for TV og internett

Tilgang til TV og internett skjer nå via coax-kabel, og er forholdsvis kostbart. Styret har arbeidet med alternative løsninger for å få oppgradert dette nettet til fiber. Dette blir framlagt som egen sak til generalforsamlingen.

Oppgradering i fellesområde 1. etg

I forbindelse med rehabiliteringen etter rørbruddet i 1. etg., har beboerne på eget initiativ og dugnad malt samtlige vegger i fellesområdet i en varmere og mer innbydende farge, med flott resultat.

Oppgaver i 2025 i hht vedlikeholdsplanen

Gassregnskap og budsjett

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oppgaver i 2025 i hht vedlikeholdsplanen

d for utførel	Arbeidets art og omfang	Enhet	Mengde	Ansvarlig
2025	Ettersyn og overflatebehandling av vinduer og dører	stk	20	Andelseier
2025	Installasjon av Waterguard i leiligheter	stk	42	Andelseier
2025	Balkong(tak) Plan 2 REHAB+ maling i Gårdsrom	stk	6	Ok - Samtlige 12 er nye
2025	Ventilasjon garasje, skifting av display og eksosføler		1	Utsatt (i tråd m forslag iplanen)
2025	Utskifting av VV-beredere	stk		Andelseier
2025	Ettersyn / kontroll av felles ventilsjonsanlegg garasje	stk	1	Ok - begge vifter

Gassregnskap og budsjett

	2026 budsjett		2025	
Inntekter	**Totalt**	**Per leilighet**	**Totalt**	**Per leilighet**
- Konto 3614 (Brenselsinntekt	162 150	7 050	158 700	6 900
SUM	162 150	7 050	158 700	6 900
Kostnader				
- Sum faste månedlige kostn	129 178	5 616	125 173	5 442
- Årlig kontroll	25 900	1 126	24 667	1 072
- Annet		-		
- Kommunale avgifter	6 600	287	6 928	301
SUM	161 678	7 029	156 768	6 816
Resultat	472	21	1 932	84

VALGKOMITÈEN 2025/2026

LØKKEPARKEN BORETTSLAG

Styret i borettslaget har i 2025/2026 bestått av følgende:

Birgitta Ericsson..... styreleder (står på valg)
Harry Hoel..... gjenstår 1 år
Trond Gjøsund..... står på valg
Johanna Wråli..... går ut av styret

Innstilling fra valgkomitèen til nytt styre for 2026/2027 er følgende:

Birgitta Ericsson tar gjenvalg som styreleder for 2 år

Styremedlemmer:
Kari Haugen..... går inn for 1år (rest Wråli)
Harry Hoel..... gjenstår 1 år
Trond Gjøsund..... gjenvelges for 2 år

Valgkomitèen har bestått av Odd Berntsen og Jorunn Johansen:

Forslag til ny valgkomitè;
Odd Berntsen..... gjenstår 1 år
Jorunn Johansen..... gjenvelges for 2 år

Med vennlig hilsen
for valgkomitèen Løkkeparken brl

Odd Berntsen

J. Johansen
Jorunn Johansen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 22.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Løkkeparken Borettslag

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Fabrikken

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Løkkeparken Borettslag

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Fabrikken

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedlikeholdsplan
- 5.2 Oppussing av inngangspartiet
- 5.3 Utskifting av porttelefonanlegg
- 5.4 Gassregnskap og -budsjett

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 80 000,- samlet til fordeling i styret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsplan

Det er kommet inn 2 (to) forslag som gjelder vedlikeholdsplan

1. **Fra Helge Svensrud og Bente Mohaugen:** I Løkkeparken, som i de fleste borettslag vil det alltid være behov for vedlikehold og rehabilitering både ute og inne og ytre vedlikeholdet av selve bygningsmassen. En vedlikeholdsplan bidrar til å følge opp hva som må gjøres og gi oss beboere oversikt over planlagte tiltak og utgifter.
2. **Fra Guttorm Støen:** Før jeg trakk meg ut av styret utarbeidet vi en VEDLIKEHOLDSPLAN for 2024. Denne planen er meg bekjent ikke fulgt opp eller har blitt endret?

Forslag til vedtak:

1. *Styret informerer om nåværende vedlikeholdsplan og legger fram ev korrigeringer og tidsplan og kostnader som kan vedtas av generalforsamlingen for 2025.*
2. *Jeg foreslår at styret til hver Generalforsamling utarbeidet en vedlikeholdsplan, som er innarbeidet i budsjettforslaget fra driftsåret 2025.*

Styrets innstilling: Løkkeparken har siden 2019 hatt 2 valgte tekniske utvalg, som begge nå er nedlagt. Styret mottok i oktober 2023 den siste vedlikeholdsplanen gjeldende perioden 2024-2027 med kostnadsoverslag - se vedlegg. For 2025 ligger i den planen kostnader på 355 000,-.

I 2024 var prioriterte oppgaver ferdigstilling av ombyggingen av snøsmelteanlegget i 3. etg og utskifting av det analoge lysanlegget til led med bevegelsessensorer, tilsammen kr. 482 000. Begge tiltak har ført til vesentlige innsparinger på driften i form av redusert strømforbruk. De i planen nevnte problemene med ytterdøra er rettet, og fasadetiltak ved inngangen er gjennomført.

I planen for 2025 ligger omtekking av overbygde tak til verandaer i 2. etg. (kostnadsoverslag: ca 160 000,-), samt kontroll/rensing av felles ventilasjonsanlegg. Det er oppstått en akutt lekkasje på hovedtaket som må repareres i 2025.

Det har over lengre tid vært problemer med porttelefonanlegget som er feilsøkt, og med flere forsøk på å rette opp feilen uten suksess. Styret har innhentet pristilbud på utskifting av anlegget, tiltaket legges fram som egen sak for gf for beslutning. Kostnadsoverslag i størrelsesorden kr 200 000,-.

Styret mener vedlikeholdsplanen er et godt utgangspunkt for vedlikeholdsarbeidet i borettslaget, men vedlikehold og økonomistyring er styrets ansvar. Erfaringsmessig må det regnes med uforutsette utgifter som kan endre prioriteringer.

Styret har fått tilbud fra usbl på deres nettbaserte vedlikholdssystem Bevar vedlikehold. Det vil koste kr. 18 625,- i etablering og kr 1 212,50 pr. måned (14 550,-/år) https://www.usbl.no/styret/usbl-prosjekt/borettslag-sameier-boligselskap/bevar-vedlikehold.

Styrets innstilling:

Styret har ansvar for gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver med utgangspunkt i økonomi og vedlikeholdsplan. Styret tar sikte på å legge fram planlagte vedlikeholdsoppgaver på generalforsamlingene. Styret ser foreløpig ikke nødvendigheten av å opprette avtale om Bevar vedlikehold.

5.2 Oppussing av inngangspartiet

Fra Bente Mohaugen og Helge Svensrud:

Inngangspartiet i Løkkeparken betyr mye for både beboere, besøkende og markedsverdi. Derfor er det viktig at dette framstår både hyggelig og godt vedlikeholdt. Vi fremmer derfor dette forslaget om oppgradering/vedlikehold av inngangspartiet opp til oppslagstavlen. Når det gjelder oppussing vil alltid den største kostnaden være innleie av håndverkere, slik at med dette forslaget vil vi oppnå en betydelig forbedring til forholdsvis lav kostnad gjennom en dugnad (nevner at innhenting av tilbud fra malerfirmaer er ca kr 30000,- for denne jobben).

Forslag til vedtak: Styret bevilger midler til nødvendig maler-materiell på ca kr 6000,- (se kostnadsoverslag i vedlegg med ev noen små feilmarginer +/-), som blir gjennomført med Bente Mohaugen og Helg Svensrud som ansvarlige for tilrettelegging, koordinering og informasjon og gjennomføring via dugnadsmedarbeidere for oppussing.

Styrets innstilling: Styret syns dette er godt forslag som vil bidra til å løfte inngangspartiet. For gjennomføring se vedlegg. Styret innstiller på at forslaget vedtas, med følgende tillegg:

- Innvilget beløp begrenses til inntil kr. 6 000,- uten videre fullmakt fra styret.
- Endelig fargevalg tas i samråd med styret.

5.3 Utskifting av porttelefonanlegg

Fra styret:

Porttelefonene har i mange år periodevis ikke fungert slik de skal. Lyden har vært forvrengt og det har vært vanskelig, til tider umulig, å høre hva som blir sagt. Dette er en feil som har vedvart lenge, men som kommer og går. Tilstanden har forverret seg i løpet av året, og ringetablået er skiftet uten at det har løst problemet. Leverandør har ikke greid å finne ut hva som er feil og mener hele anlegget bør skiftes.

Anlegget er også feilsøkt ved hjelp av intern kompetanse uten å finne en løsning.

Styret har fått to tilbud for utskifting av anlegget på ca kr. 175 000,-, forutsatt at eksisterende kabling kan benyttes.

Forslag til vedtak: Saken utsettes inntil videre. Dersom det blir problemer med fjernåpning av ytterdøra får styret fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak.

Styrets innstilling: Det har vært få klager til styret på anlegget. Aktuelle "slitedeler" er skiftet uten at det har hjulpet. Den kritiske funksjonen på anlegget er fjernåpning av ytterdøra. Det har til nå ikke vært problemer med fjernåpning av døra.

Styret mener at en sum i størrelsesorden kr. 200 000,- er penger som foreløpig trengs mer til annet vedlikehold så lenge ytterdøra kan åpnes.

5.4 Gassregnskap og -budsjett

Fra Guttorm Støen:

Gasskostnadene har blitt justert 3 ganger siden jeg flyttet inn i borettslaget i 2011 og alle gangene etter initiativ/forslag fra meg i 2019, 2023 og 2025 med henholdsvis kr. 50,-, kr. 50,- og kr. 30,- pr måned i ETTERTID. Bare de årlige kommunale gassavgiftene utgjør i størrelsesorden kr. 100.000 for borettslaget, som vi beboere i leiligheter uten gasspeis har supsidiert de 23 leilighetene med gaspeis i borettslaget. Alle gasskostnader har med andre ord ikke vært regnet med i gassregnskapene før trolig fra 01.01.2025.

Forslag til vedtak: *For å lette oversikten for styret ber jeg om at det til hver Generalforsamling settes opp et gassregnskap - første gang for 2024, og årsbudsjett - for 2025, for gassanlegget, som eies av Norsk Gassnett AS.*

Styrets innstilling: Gassregnskapet foreligger ikke før årsregnskapet er klart. Inkludert de kommunale avgiftene er det for 2025 budsjettert med et lite overskudd - se vedlegg.

(Beløpet på kr 100 000 som nevnes i beskrivelsen gjelder ikke årlig, og det er også uklart når kommunen innførte dette.)

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson
Styremedlem, Elling Watterud
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli
Styremedlem, Sara Kjørum Falkenhaug

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.3 Valg av valgkomite

Se valgkomiteen innstilling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**276 493**	**793 383**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 639 507	1 511 137
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-103 594
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 107 439	-231 012
Endringer i andre langsiktige poster	1 731 321	-1 693 421
B. Årets endring disponible midler	**1 263 388**	**-516 889**
C. Disponible midler	**1 539 881**	**276 493**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 678 699	428 811
Kortsiktig gjeld	-138 818	-152 318
C. Disponible midler	**1 539 881**	**276 493**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Løkkeparken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 558 441	3 292 193	3 574 881	3 665 687
Sum leieinntekt		**3 558 441**	**3 292 193**	**3 574 881**	**3 665 687**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	27 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	3 048	1 057	0	0
Sum annen inntekt		**30 048**	**1 057**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 588 489**	**3 293 250**	**3 574 881**	**3 665 687**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	11 280	16 920	11 280	11 300
Styrehonorar	4	80 000	120 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		325 093	374 559	323 000	309 000
Kostnad eiendom/lokale	6	157 236	119 865	134 000	155 500
Kommunale avgifter/renovasjon		544 294	488 138	535 000	594 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	6 893	0	6 200	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 070	1 982	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	9	591 067	574 610	205 000	342 500
Revisjonshonorar		6 185	5 908	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		114 432	108 569	114 500	119 000
Andre honorar	10	41 123	33 647	9 000	15 800
TV/bredbånd		297 868	267 012	301 000	305 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		239	0	0	0
Kontingent og gaver		12 639	13 000	13 300	12 300
Forsikring		239 444	331 554	343 960	266 400
Eiendomsskatt		268 149	273 099	273 100	268 200
Andre kostnader	11	6 230	6 630	10 900	7 500
Sum kostnad		**2 712 240**	**2 735 492**	**2 368 740**	**2 500 800**
Driftsresultat før IN		**876 249**	**557 758**	**1 206 141**	**1 164 887**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 652 705	1 693 421	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 528 954**	**2 251 179**	**1 206 141**	**1 164 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 568	16 550	4 000	20 000
Rentekostnad		941 015	756 592	857 484	998 839
Netto finansposter		**889 447**	**740 041**	**853 484**	**978 839**
Årsresultat		**1 639 507**	**1 511 137**	**352 657**	**186 048**
Overført til/fra annen egenkapital		1 639 507	1 511 137	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 639 507**	**1 511 137**	**0**	**0**

Balanse 2024 Løkkeparken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	3 400 000	3 400 000
Bygninger	5	79 306 000	79 306 000
Påkostninger	5	103 594	103 594
Sum anleggsmidler		**82 809 594**	**82 809 594**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	7 105
Andre kortsiktige fordringer		4 111	0
Forskuddsbetalte kostnader		142 067	159 365
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 532 521	262 341
Sum omløpsmidler		**1 678 699**	**428 811**
SUM EIENDELER		**84 488 293**	**83 238 405**

Balanse 2024 Løkkeparken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		205 000	205 000
Sum innskutt egenkapital		**205 000**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 270 596	9 631 089
Sum opptjent egenkapital		**11 270 596**	**9 631 089**
Sum egenkapital	**12**	**11 475 596**	**9 836 089**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 164 023	14 271 462
Borettsinnskudd		24 812 000	24 812 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	35 897 856	34 166 535
Sum langsiktig gjeld		**72 873 878**	**73 249 997**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 496	144 410
Påløpne renter		4 291	4 710
Annen kortsiktig gjeld		4 031	3 198
Sum kortsiktig gjeld		**138 818**	**152 318**
Sum gjeld		**73 012 696**	**73 402 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 488 293**	**83 238 405**
Pantstillelser	14	72 873 878	73 249 997

Sted:_____ Dato:_____

Karin Birgitta Engh Ericsson
Styreleder

Sara Kjørum Falkenhaug
Styremedlem

Johanna Albertsen Wråli
Styremedlem

Elling Watterud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 046 672	1 918 256
3614 Brenselsinntekter	151 800	133 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	284 868	264 532
3650 Innkrevde felleskostn. renter	910 286	737 622
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	164 815	238 383
Sum	**3 558 441**	**3 292 193**

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd er mottatt fra Bomiljøfondet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	3 048	1 057
Sum	**3 048**	**1 057**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	120 000
Sum	**91 280**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Infrastruktur el-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 306 000	3 400 000	103 594
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 306 000	3 400 000	103 594
Anskaffelsesår :	2007	2007	2023
Antatt levetid i år :			

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF-Skadeforsikring med polisenr. SP674412. Borettslaget består av 41 andeler.
Byggeår er 2007. Borettslagets adresser er Løkkegata 10, 2615 Lillehammer.

Borettslaget eier tomten. Borettslaget har G.nr 200, b.nr 508.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	18 151	20 964
6341 Brannalarm	19 120	13 480
6360 Annet renhold	5 688	0
6361 Fast renhold	61 549	48 160
6390 Andre driftskostnader	0	100
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 448	35 144
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 279	2 017
Sum	**157 236**	**119 865**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 893	0
Sum	**6 893**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 138	0
6540 Inventar	8 493	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 982
6552 Driftsmateriell	438	0
Sum	**10 070**	**1 982**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 981	466 909
6602 Vedlikehold VVS	5 768	16 541
6603 Vedlikehold elektro	449 699	7 598
6611 Vedlikehold heiser	78 895	54 047
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 405	619
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 695	16 349
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 625	6 156
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	6 391
Sum	**591 067**	**574 610**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 123	6 250
6730 Teknisk honorar	0	27 397
Sum	**41 123**	**33 647**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 100	4 720
7770 Betalingskostnader	1 099	1 347
7773 Omkostninger innkreving	2 306	532
7795 Husleietap	725	32
Sum	**6 230**	**6 630**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	205 000	0	205 000
Sum innskutt egenkapital	**205 000**	**0**	**205 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 631 089	1 639 507	11 270 596
Sum opptjent egenkapital	**9 631 089**	**1 639 507**	**11 270 596**
Sum egenkapital	**9 836 089**	**1 639 507**	**11 475 596**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Vedlikeholdsarbeic	Vedlikehold bygning		Vedlikehold	Refinansiering
Lånenummer:	**61888163769**	**60308109766**	**61888160387**	**60308115227**	**60318014704**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2007	2022	2024
Rentesats:	6.20 %	6.45 %	6.45 %	6.20 %	6.35 %
Beregnet innfridd:	04.04.2024	04.04.2024	30.06.2037	04.04.2024	30.03.2061
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	9 421 306	58 451 533	2 103 500	14 722 089
Lånesaldo 01.01:	2 423 695	8 907 245	945 873	1 994 649	0
Avdrag i perioden:	2 423 695	8 907 245	45 588	1 994 649	3 458 351
Opptak i perioden:	0	0	0	0	14 722 089
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**900 285**	**0**	**11 263 738**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	623 639	0	10 790 551
Andelssaldo 01.01:	0	0	34 166 535	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	3 384 025
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	1 646 716	0	5 989
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**32 519 819**	**0**	**3 378 036**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**0**	**33 420 105**	**0**	**14 641 774**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60318014704	1	560 707	560 707
	1	534 353	534 353
	1	472 965	472 965
	1	471 415	471 415
	1	462 734	462 734
	1	452 503	452 503
	1	431 885	431 885
	1	425 994	425 994
	1	415 763	415 763
	2	399 641	799 282
	1	364 607	364 607
	2	358 716	717 432
	1	345 539	345 539
	1	317 791	317 791
	1	314 845	314 845
	2	310 350	620 700
	1	297 173	297 173
	2	288 492	576 984
	1	283 996	283 996
	1	273 765	273 765
	2	251 907	503 814
	2	235 785	471 570
	4	200 596	802 384

Langsiktig gjeld

	1	178 583	178 583
	1	166 956	166 956
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61888160387	1	561 541	561 541
	1	180 734	180 734
	1	158 010	158 010

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	48 061 878
Innskuddskapital	24 812 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**72 873 878**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**82 809 594**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Løkkeparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkkeparken Borettslag

Styreleder	Karin Birgitta Engh Ericsson (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Elling Watterud (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Sara Kjørum Falkenhaug (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Johanna Albertsen Wråli (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Løkkeparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: KZ3AO-P4QXN-CU24X-FM1VV-7GW5R-LRMH8

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KZ3AO-P4QXN-CU24X-FM1VV-7GW5R-LRMH8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-13 15:01:08 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: KZ3AO-P4QXN-CU24X-FM1VV-7GW5R-LRMH8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Løkkeparken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karin Birgitta Engh Ericsson
Styremedlem, Elling Watterud
Styremedlem, Johanna Albertsen Wråli
Styremedlem, Sara Kjørum Falkenhaug

Styret i Løkkeparken Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Løkkeparken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Løkkeparken Borettslag ligger i Lillehammer kommune, og har organisasjonsnummer 990993785

Løkkeparken Borettslag består av 41 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Løkkeparken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP674412. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Løkkeparken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tok i bruk BevarHMS portal for HMS arbeid.
- Brannforebyggende tiltak utført av Lillehammer brannvesen
- Kontroll av brannvarslingsanlegget ved Hedengren
- Utført bygningssjekk (If/Anticimex)
- Kontroll av heis
- Kontroll og revisjon av gassanlegg

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter og behandlet 51 saker. Det har i tillegg vært kontakt på e-post og telefon. Krister Granstrøm er grunnet flytting i perioden erstattet med Johanna Wråli i styret.

Årets dugnad ble gjennomført 27. april med godt både oppmøte og vær. Etterpå var det hyggelig samvær med kaffe og vafler i pergolaen.

Økonomi

Økonomien og likviditeten i borettslaget er god. For detaljer henvises til årsregnskapet.

Viktigste saker som styret har arbeidet med i 2024

Etablering av IN-ordning

Borettslaget har avsluttet de omfattende utbedringsarbeidene og refinansiert lånene. Det har muliggjort etablering av IN-ordning, det vil si at det er mulig å foreta individuell nedbetaling på fellesgjelda. Nedbetaling kan gjøres to ganger i året og avtales av den enkelte med Usbl.

Energisparing, lys

Det analoge lysanlegget ble i 2024 i sin helhet skiftet ut til ledbelysning med bevegelsessensorer, og det fungerer etter alle solemerker etter hensikten.

I de fem åra 2019-2023 har det årlige strømforbruket variert mellom 145 000 og 171 000 kWh. I 2024 var strømforbruket 99 000 kWh. Innsparingen er særlig merkbart i sommermånedene da forbruket kun er halvparten av tidligere år.

Løkkeparken ble etter søknad fra styret tildelt kr 27 000,- i tilskudd fra Usbls bomiljøfond til denne utskiftingen.

De analoge lysarmaturene har avsatt skjemmende merker på veggene i trappehuset. Styret har innhentet og akseptert tilbud på vask fra vår faste rengjøringsleverandør.

Energisparing, snøsmelteanlegg

Det har vært problemer med å få snøsmelteanlegget i 3. etg. å fungere optimalt. Det ble sist vinter oppdaget at en av følerne som styrer anlegget var defekt og måtte byttes. Anlegget har vært preget av flere feil som er utbedret, men kontaktorer må stadig skiftes grunnet overoppheting.

Anlegget er delt og satt opp for å kunne styre smelting i soner. Det skal kunne gi både bedre økonomi og bedre driftsforhold. Det er viktig å kunne fordele driften tidsmessig på de ulike delene av anlegget, for ikke unødvendig å ta ut maks effekt hele tida. På den måten vil en unngå høye effekttopper, noe som igjen vil gi lavere nettleie. Den samlede effekten på anlegget er godt over 100 kW. Denne første vinteren må vi få mest mulig erfaring med hvordan anlegget bør kalibreres. Styret håper på strømsparingseffekt også her.

Vedlikehold av ytterdøra

Det er skiftet tetningslist og hengsler på ytterdøra. Hengslene var utslitt, noe som gjorde at døra kunne være vanskelig både å åpne og å stenge.

Fellesarealer ute

Plattingen over det som var sandkasse er fjernet og erstattet med 6 tonn hvit singel.

Styret har utbedret de skjemmende fuktighetsskjoldene rundt ytterdøra med slemming.

Porttelefon

Styret har arbeidet med å finne ut av den dårlige lyden i porttelefonanlegget, uten å få en god forklaring på hva som er feil. Det hevdes at anlegget kan "være utslitt", og styret har innhentet tilbud på nytt anlegg.

Hovedservice på gassinfrastruktur

Den store, nedgravde gasstanken ble i oktober tømt for gass, fylt med vann og trykktestet for å kontrollere at alt var tett. Ventiler, kraner og topplokk på tanken ble samtidig skiftet. Alt var som forventet i orden.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

TILTAKSPLAN FOR LØKKEPARKEN BORETTSLAG for året 2023- 2024

Utarbeidet 23. oktober 2023

Bjørn Erik Granum / Guttorm Støen

Bygningsdel	Arbeidets art og omfang
Balkongtak plan 2	Balkongtak i leilighet H 0203 og H0314 Inspisert 28.09.2023: Tilstede : Andelshaver, Birgitta Ericsson, Guttorm Støen og Bjørn Granum. Det ble målt fukt i balkonghimling slik: H0203: 18%, H 0214 30%. Synlige skader etter lekkasjer, og behov for at tiltak iverksettes innenfor en tidsramme på maksimalt 2 år. Leilighet H0203: Taktekking må skiftes, og det vil bli satt krav om at gesimsavslutninger og tilslutning til "yttervegg" blir fagmessig utført, og kontrollert av ingeniør. Styret må også vurdere tiltak på øvrige balkongtak i plan 2, inkludert i vedlikeholdsplan
Hovedinngang	Hoveddør: Her må det gjøres noe med låsen. Det oppfordres til styret å kontakte låsesmed for vurdering av "panikk-knapp " til erstatninbg for dagens innvendige dørbryter, som forårsaker låseproblemer når denne står i feil stilling..... NB ! Haster Oppgradering av fasader med STENEX fasadeplater, tatt inn i vedlikeholdsplan utført som dugnad
Brannsikring	Styret bør oppfordre alle andelshavere om å montere KOMFYRVAKT i sin leilighet.
Balkonger	Det må vurderes om samtlige balkonger i plan 2 skal males slik at huset får sitt helhetlige uttrykk. Nåværende "ubehandlede" utsatte overflater er eksponert for fukt, delaminering og svartsopp. Inkludert i vedlikehold
Takrenner	Alle takrenner og nedløp kontrolleres for lekkasjer og tilslutninger. P.g.a. Overløpsrør fra hovedtak blir det for stor belastning på renner og nedløp ved ekstrem nedbør. Dette gjelder jo spesielt der hvor overløp er etablert. Avbøtende tiltak vurderes våren 24. Her må det benyttes kreativ tenking.....

VEDLIKEHOLDS - og aktivitetsPLAN

LØKKEPARKEN BORETTSLAG — Utarbeidet av Teknisk Utvalg 2019, Svein Arne Moen og Bjørn Erik Granum

Løkkegata 10 — Tilhører Løkkeparken Borettslag og skal kun benyttes til internt bruk i borettslaget

2615 LILLEHAMMER — Postene refererer til registreringsskjema

Revidert **23.10.2023** **B. E. Granum / G. Støen** **5- årsplan**

Årspl		Tid for utførel	Arbeidets art og omfang	Enhe	Mengd	enhetspris	Sum kostnad	Ansvarlig	Utført da	Ansvarlig kontro
										Bjørn har kontroll
1	MANGLER	2024	Kontroll og utbedring av lekkasjer fra glasstak	stk	5		-	Reklamasjon		Sagbakken
1	MANGLER	2024	Sluttføring av reklamasjonsarbeider Dokken & Moen					Reklamasjon		
1		2024	Rep. Av setningsskader i garasje	m2	30	300	9 000	styret		
1		2024	Ettersyn og vedlikehold og tilpasning av takrenner				15 000	styret		
		2024	Utbedring av fasader / forblending hovedinngang	m2	15	500	7 500	Dugnad, Stenex fasadeplater		
1		2024	Utskifting av lyskilder og systemstyring garasje	stk	30	3000	90 000	styret		
5		2025	Ettersyn og overflatebehandling av vinduer og dører	stk	20	2500	50 000	styret		
2		2025	Installasjon av Waterguard i leiligheter	stk	42	5000		Andelseier		
2		2025	Balkong(tak) Plan 2 REHAB+ maling i Gårdsrom	stk	6	35000	210 000	Styret		
2		2025	Ventilasjon garasje, skifting av display og eksosføler		1	55000	55 000	styret	Kan dette utsettes?	
5		2025	Utskifting av VV-beredere	stk			-	andelseier		
Årlig	hvert 2. år	2025	Ettersyn / kontroll av felles ventilsjonsanlegg garasje	stk	1	5000	5 000	styret		
5	hvert 3. år	2026	Utvendige malerarbeider	m2	100	150	15 000	styret		
5		2026	Installasjon av komfyrvakter	stk	42	4000		Andelseier		
3		2026	Utskifting av lyskilder og systemstyring fellesarealer	stk	60	2500	150 000	styret		
5		2026	Utskifting av VV-beredere	stk			-	andelseier		
5		2027	Balkong(tak) Plan 2 REHAB + maling vestsider	stk	6	45000	270 000	styret		
5		2027	Maling av trapperom	m2	350	150	52 500	Styret		
5		2027	Utskifting av VV-beredere	stk			-	andelseier		
Årlig	hvert 2. år	2027	Ettersyn / kontroll av felles ventilsjonsanlegg garasje	stk	1	5000	5 000	styret		
Årlig		periodisk	Rense takrenner og utvendige taknedløp	time	10	800	40 000	styret		
Årlig		periodisk	Etterse takfolie og taksluk på hovedtak	time	5	800	20 000	styret		
Årlig		periodisk	Kontroll av taksluk på trafikerbare tak. Varmekabel	stk	8	800	32 000	styret		
Årlig		Periodisk	Kontroll El-anlegg varmekabler og brannvarsling	time	5	1000	25 000	styret		
Årlig		periodisk	Revisjon av vedlikeholdsgrunnlag	stk	1	100	500	styret	BEG/GS 2023	
Årlig		periodisk	Ettersyn / kontroll av felles ventilsjonsanlegg bolig	stk	8	1500	60 000	styret		
Totalt innen		**5**	**ÅR**		**SUM ESTIMAT**		**1 111 500**	**NOK**		

1) Oppussing av inngangspartiet (fra postkassene og tom oppslagstavlen)

Inngangspartiet i Løkkeparken betyr mye for både beboere, besøkende og markedsverdi. Derfor er det viktig at dette framstår både hyggelig og godt vedlikeholdt. Vi fremmer derfor dette forslaget om oppgradering/vedlikehold av inngangspartiet opp til oppslagstavlen. Når det gjelder oppussing vil alltid den største kostnaden være innleie av håndverkere, slik at med dette forslaget vil vi oppnå en betydelig forbedring til forholdsvis lav kostnad gjennom en dugnad (nevner at innhenting av tilbud fra malerfirmaer er ca kr 30000,- for denne jobben).

Forslag:

Styret bevilger midler til nødvendig maler-materiell på ca kr 6000,- (se kostnadsoverslag i vedlegg med ev noen små feilmarginer +/-), som blir gjennomført med Bente Mohaugen og Helg Svensrud som ansvarlige for tilrettelegging, koordinering og informasjon og gjennomføring via dugnadsmedarbeidere for oppussing.

Farger :

Tak/listverk: bomullshvitt (som idag)

Vegger: antikk gul (det finnes mange fine farger, men vårt forslag, som bl.a forskjønningskomiteen også foreslo i sin rapport, er en farge som ikke er for mørk, og samtidig er varm og innbydende. I tillegg til at antikk gul vil skape helhet og gå fint mot teglsteinen utvendig. Foreslått farge hensyntar eksisterende farger listverk og tak (bomullshvitt) og gråfarger gulv, dører.

Gjennomføring: så snart temperaturen blir god nok i forhold til tørketid (muligens etter påske). Forutsetningen for gjennomføring av prosjektet er at nok antall dugnadsarbeidere melder seg. Utifra «vedlegg over alle oppgaver/gjøremål» som kreves, er det helt avgjørende at det melder seg nok antall personer, slik at belastningen ikke blir for stor på hver enkelt. Vi mener at dette er fullt mulig å få til, slik vi kjenner våre naboer. Husk at sammen er det mulig å få til ting! Kanskje har noen i familien/bekjente med malingserfaring/oppussingserfaring ol som kan bidra, hvis en ikke har mulighet selv.

Som det framgår av «gjøremål» vedlagt er det arbeidsoppgaver til mange. Når det melder seg nok dugnadsarbeidere kan arbeidet koordineres og gjennomføres, slik at vi sammen får til et fint resultat. Ellers vil målsetningen være raskest mulig gjennomføring for å unngå ulemper og utilgjengelighet i inngangspartiet.

Ansvarlige for gjennomføringen (koordinering, informasjon, tilrettelegging osv): Bente Mohaugen og Helge Svensrud, leilnr 108. Får opprettet en konto for borettslaget hos Ragnvald Moe, hvor nødvendig malerutstyr kan tas ut mot fakturering Løkkeparken (med kunderabatter).

Kostnadsberegning

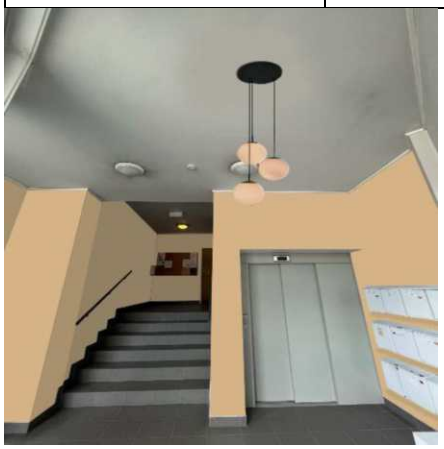
Vi har tatt mål av tak og vegger, som utgjør følgende for hhv: Tak 21 m2 og vegger 58,9 m2. Malingskostnader: 4150,- + ca 2000,- (for div malerutstyr) **= ca kr 6000,-**

VEDLEGG Kostnadsoverslag og oppgaveliste/gjøremål dugnad inngangsparti Løkkeparken
Vi har innhentet følgende priser på kvalitetsmaling (slitesterk og vaskbar) og andre kostnader for oppussing hos Ragnvald Moe AS hvor det gis rabatt. Prisene er innhentet i februar så forbehold for prisendringer og ev feilmarginer mhp mengder osv:

Kostnadsoverslag	Beskrivelse	Pris
Tak	Jotun Lady Perfection, 2 stk 3 l	860,-
Vegger	Jotun Prima clean, 10 l + 2 stk 3 l	2730,-
Listverk	1 l	279,-
Sparkel + acryl	3 l	300,-
Div (Spesialvask for maling kr 200,- (alternativ er salmiakk, men må skylles bort, ellers lager den fett og gjør at malingen ikke fester så godt, slik at anbefaler spesialvask som blandes med vann og rekker til alt), dekkfilt, plast, gul maskeringstape, malerutstyr osv) Avhengig av hva beboere kan bidra med osv, så grovt estimert sum		2000,-
CA TOTALSUM m/feilmargin +/-		Ca 6000,-

Oppgaver	Beskrivelse	Deltakere	Koordinering
Informere om oppstart til beboere og framdriftsplan		Bente	Bente
Tilrettelegging gardintrapp(er) ev annet tiltak (stillas ol)	Det er høyt under taket ved postkassene. Må være stødige og forsvarlig gardintrapper, ev stillas	Helge	Bente/Helge, sørge for utstyr og nødvendig/tilrettelegging osv
«Doring» av spikre i lister hvis behov.			Bente/Helge, sørge for utstyr og nødvendig/tilrettelegging osv
Sparkling/acryl og pussing av listverk			
Rengjøring			
Tildekking og maskering før takmaling	Tildekking postkasser og annet med plast osv.		Bente/Helge, ansvar for å sørge for utsyr og nødvendig/tilrettelegging av utstyr osv
Male tak 2 strøk			Bente/Helge, sørge for utstyr/rengjøring og nødvendig/tilrettelegging av utstyr osv

Demontere håndløpere	Pusse ned, heftgrunn og male håndløper i gråfarge og montere etter maling av vegger	Helge	Bente/Helge, sørge for utsyr og nødvendig/tilrettelegging av utstyr osv
Ta bilder, og demontere postkasser + oppslagstavle	Plassere postkasser midlertidig i gangen 1. etg og skrus opp igjen så raskt som mulig etter 2. strøk		
Male vegger, 2 strøk	Male vegger 2 strøk		Bente/Helge, sørge for utsyr/rengjøring av malerutstyr og nødvendig/tilrettelegging av utstyr osv



Bare en liten illustrasjon som ikke gjengir helt riktig farge (bør googles eller sees på hos malerfirma)

Gassregnskap Løkkeparken 2024-2025

Oversikt:

	2025		2024	
Inntekter	**Totalt**	**Per leilighet**	**Totalt**	**Per leilighet**
- Konto 3614 (Brenselsinntekter)	158 700	6 900	151 800	6 600
SUM	158 700	6 900	151 800	6 600
Kostnader				
- Sum faste månedlige kostnader	125 173	5 442	122 478	5 325
- Årlig kontroll	25 223	1 097	24 022	1 044
- Annet				-
- Kommunale avgifter	6 928	301	6 300	274
SUM	157 324	6 840	152 800	6 643
Resultat	1 376	60	-1 000	-43

Valgkomitèen Løkkeparken brl.

Styret i Løkkeparken brl har i 2024/2025 bestått av:

Birgitta Ericsson (styreleder) ……ikke på valg
Elling Watterud …….. Ikke på valg, men flytter ut
Johanna Wråli…….. tar gjenvalg
Sara Falkenberg…… på valg, har flyttet ut

Innstilling fra valgkomitèen til nytt styret for 2025/2026 er følgende:

Birgitta Ericsson, fortsetter som styreleder resterende periode 1 år

Styremedlemmer:
Johanna Wråli……gjenvelges for 2 år
Trond Gjøsund…… velges for 1 år (rest Watterud)
Harry Hoel…… .velges for 2 år

Medlemmer til ny valgkomitè for 2025/2026 er innstillingen følgende:

Odd Berntsen…….velges for 2 år/ Gerd Hølen går ut
Jorunn Johansen…….gjenstår 1 år

Med vennlig hilsen
for valgkomitèen Løkkeparken brl

……. ……
Gerd Hølen (sign) Jorunn Johansen (sign)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Løkkeparken borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling etter krav fra tilstrekkelig antall andelshavere. Forslagene som er lagt fram for behandling er fremmet av de andelshaverne som har krevd e.o. generalforsamling.

Sted: Fabrikken

Tid: Mandag 22. september kl 18.00

Saker

Konstituering

a. Valg av møteleder
b. Valg av sekretær
c. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
d. Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
e. Godkjenning av innkalling
f. Godkjenning av sakslista

Innmeldte saker

1. Mistillit til styreleder
2. Nyvalg
3. Tak over verandaer 2. etasje
4. Dagens økonomiske situasjon

Det blir enkel servering.

Lillehammer, 11. september 2025

Styret

1. Mistllit til styreleder

Fremmet fra forslagsstillerne:

Det stilles tvil om dagens styreleder er den riktige styreleder for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styreleder avsettes med umiddelbar virkning. Styret pålegges uten opphold å innkalle til ny generalforsamling, hvor eneste sak er valg av styreleder. Midlertidig ny styreleder velges etter benkeforslag i dagens møte.

Styrets innstilling og vurdering

Det er å bemerke at samtlige avgjørelser i styret er enstemmige, og at resten av styret stiller seg solidarisk med styreleder.

Styret innstiller på at forslaget forkastes, og at dagens styre fortsetter til neste ordinære valg. På generalforsamlingen 2026 er styreleder og ytterligere ett styremedlem på valg.

2. Nyvalg

Dersom mistillitsforslaget blir vedtatt må det velges nytt styre.

3.Tak over verandaer 2. etasje

Fremmet fra forslagsstillerne:

Styrets manglende forståelse av framdriftsmessige, tekniske og økonomiske konsekvenser for borettslagets beboere/andelseiere, herunder manglende fornuftig planlegging slik at eiendommen på nytt dessverre framstår som et evigvarende ombygningsprosjekt.

Forslag til vedtak

> *Alle avtaler og eventuelle kontrakter termineres umiddelbart. Årsak: styrets manglende fullmakt til å gjennomføre tiltak ut over NORMALT VEDLIKEHOLD til en kostnad ifølge styreleder 2,7 mill NOK. SOM MÅ LÅNEFINASIERES.*

Styrets vurdering og innstilling

Forslaget legges ikke fram for avstemning. Å sørge for nødvendig vedlikehold for å sikre verdier er en av styrets hovedoppgaver og innenfor styrets fullmakter. Ansvar er delegert av generalforsamlingen.

4. Dagens økonomiske situasjon

Fremmet fra forslagsstillerne:

Andelshaverne har i dag ingen oversikt over saldo, medgåtte kostnader, eller planlagte aktiviteter som krever bruk av reserver.

Forslag til vedtak:

> *Styret pålegges å sende ut informasjon om :*
>
> *-Likviditet, herunder likviditetsbudsjett for resten av regnskapsåret*
>
> *-Eventuelle låneopptak gjort av styret uten generelforsamlingens behandlig.*
>
> *- Avvik fra budsjett*

Styrets vurdering og innstilling

Forslaget legges ikke fram for avstemning. Styring av borettslagets økonomi er en av styrets hovedoppgaver og innenfor styrets fullmakter delegert av generalforsamlingen.

Løkkeparken borettslag

Fullmakt

Jeg/vi _____ (leilighet _____)

gir med dette fullmakt til andelseier _____ (leilighet _____)

til å avgi stemme for meg/oss på generalforsamling den _____

Lillehammer, den _____

_____

Signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løkkeparken Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Fabrikken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Stig Tore Engen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Mohaugen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 80 000,- samlet til fordeling i styret. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedlikeholdsplan

Vedtak:
Styret har ansvar for gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver med utgangspunkt i økonomi og vedlikeholdsplan. Styret skal i årsmeldingen skrive hvilke vedlikeholds tiltak som er gjennomført og til hvilken kostnad. Styret skal også kommentere hvilke tiltak som ikke har blitt gjennomført i henhold til vedlikeholdsplanen og hvorfor.

5.2 Oppussing av inngangspartiet

Vedtak:
Forslag til oppussing av inngangspartiet ble vedtatt med følgende tillegg:

- Innvilget beløp begrenses til inntil kr 6.000,- uten videre fullmakt fra styret.
- Endelig fargevalg tas i samråd med styret.

5.3 Utskifting av porttelefonanlegg

Vedtak:
Saken ble utsatt.

5.4 Gassregnskap og -budsjett

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Johanna Wråli for 2 år.
Valgt ble: Trond Gjøsund for 1 år.
Valgt ble: Harry Hoel for 2 år.

6.2 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder.

6.3 Valg av valgkomite

Se valgkomiteen innstilling.

Vedtak:
Valgt ble: Odd Berntsen for 2 år.

Protokoll for Løkkeparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Tore Engen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Bente Mohaugen (sign.)	24.04.2025

Referat

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Løkkeparken borettslag

17. oktober 2024 kl 18.00- 18.10

Møtested: Gangen, 2. etg i bygget
Løkkegata 10

1. Åpning
2. Konstituering
   a) Det møtte 18 av borettslagets 41 stemmeberettigede
   b) Birgitta Ericsson ble valgt til møteleder
   c) Birgitta Ericsson ble valgt til sekretær (referent)
   d) Innkalling godkjent uten merknader
   e) Odd Berntsen og Guttorm Støen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med styreleder
3. Sak til behandling: Valg av styrerepresentant

   Vedtak, med akklamasjon:

   Johanna Albertsen Wråli velges som styremedlem for perioden fram til neste ordinære generalforsamling (vår 2025).

Lillehammer, 18.10.2024

For Løkkeparken borettslag

Birgitta Ericsson
Styreleder (sign.)

_____ _____

Odd Berntsen (sign.) Guttorm Støen (sign.)

Lillehammer kommune
Adresse: Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Telefon: 61 05 05 00

Utskriftsdato: 10.1.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Lillehammer kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0501 **Gårdsnr.:** 200 **Bruksnr.:** 508
Adresse: Løkkegata 10, 2615 LILLEHAMMER
Referanse: 120/3003147/55-18-0362 Løkkegata 10

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillehammer kommune

Løkkegata 10-14 AS
Enerveien 10

2312 OTTESTAD

Dato:15.10.2007
Vår ref.: KARASP 05/01182-044
Arkivkode: HEIGB 200/508
Løpenum: 07/020403
Deres ref:

FERDIGATTEST

Vedrørende BRUKSENDRING/PÅBYGG OG FRITTSTÅENDE BODER, "LØKKEPARKEN".
Adr. Løkkegata 10-14, Gnr./Bnr. 200/508

Tiltakshaver: Løkkegata 10-14 AS
Ansvarlig søker: ASH Arkitekter

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99, gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse datert 22.09.05/16.12.05 og 24.01.06.
Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Signerte kontrollerklæringer for utførelse er mottatt 03.09.07.
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige fra ansvaret for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

Byggesakseksjonen har ikke foretatt befaring.

Gjenstående arbeider, påpekt i midlertidig brukstillatelse, er utført.

AREALOPPLYSNINGER:

- *Bruksareal m^2* : Totale arealer for 41 leiligheter er 5390 m2
  Bodarealer er 61 m2
- *Tomteareal m^2* :

Gebyrareal:

- *Vann og avløp m^2* : 750 i tillegg til eksisterende arealer
- *Eiendomsskatt m^2* : Totalt 5451 m2

Med hilsen

Oddvar Johansen
Fagansvarlig

Kari-Irene Aspelund
Saksbehandler

Kopi til:
Sekretariat. - Brannsjefen. - Ligningskontoret.
ASH Arkitekter, Torggaten 52, 2317 Hamar

AREAL OG MILJØ – Fagområde byggesak
Storgata 51, Serviceboks
2626 Lillehammer

Telefon: 61 05 05 00
Telefax: 61 05 09 11

Løkkegata 10

Nabolaget Busmoen/Skjellerud - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hammartun skole (1-10 kl.) 470 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
NTG-U Lillehammer (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Create - Lillehammer kreative vgs	12 min
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	18 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Clarion Collection Hotel Hammer	5 min
Øya Parkering	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre park Totalt 16 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillehammer stasjon Linje F6, RE10, RE11	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Norbana barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Lillehammer barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.6 km
Holmejordet barnehage (0-5 år) 58 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fåberggata	5 min
Joker Kuben	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mesna Senter	9 min
Vitusapotek Storgata	9 min
Lillehammer Vinmonopol	12 min

SPORT

Norbanen	7 min
Busmoen treningsfelt	10 min
Fitnesspoint Lillehammer	8 min
Friskis & Svettis Lillehammer	10 min

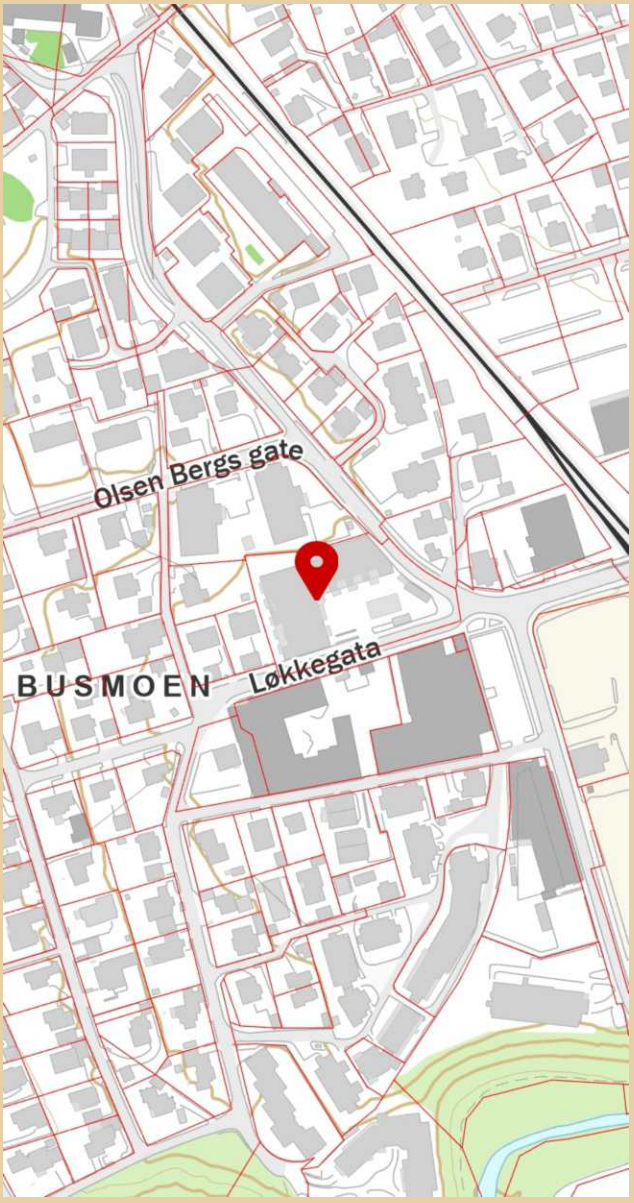
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løkkegata 10, 2615 Lillehammer
Gnr. 200, Bnr. 508, andelsnr. 3 i LØKKEPARKEN BORETTSLAG, Lillehammer kommune.

Oppdragsnummer:
55260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Kristin D. Killi

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 76 331

E-post: kristin.d.killi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 angrerett 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.

5. 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.
