PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LØVENSTADTORGET 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

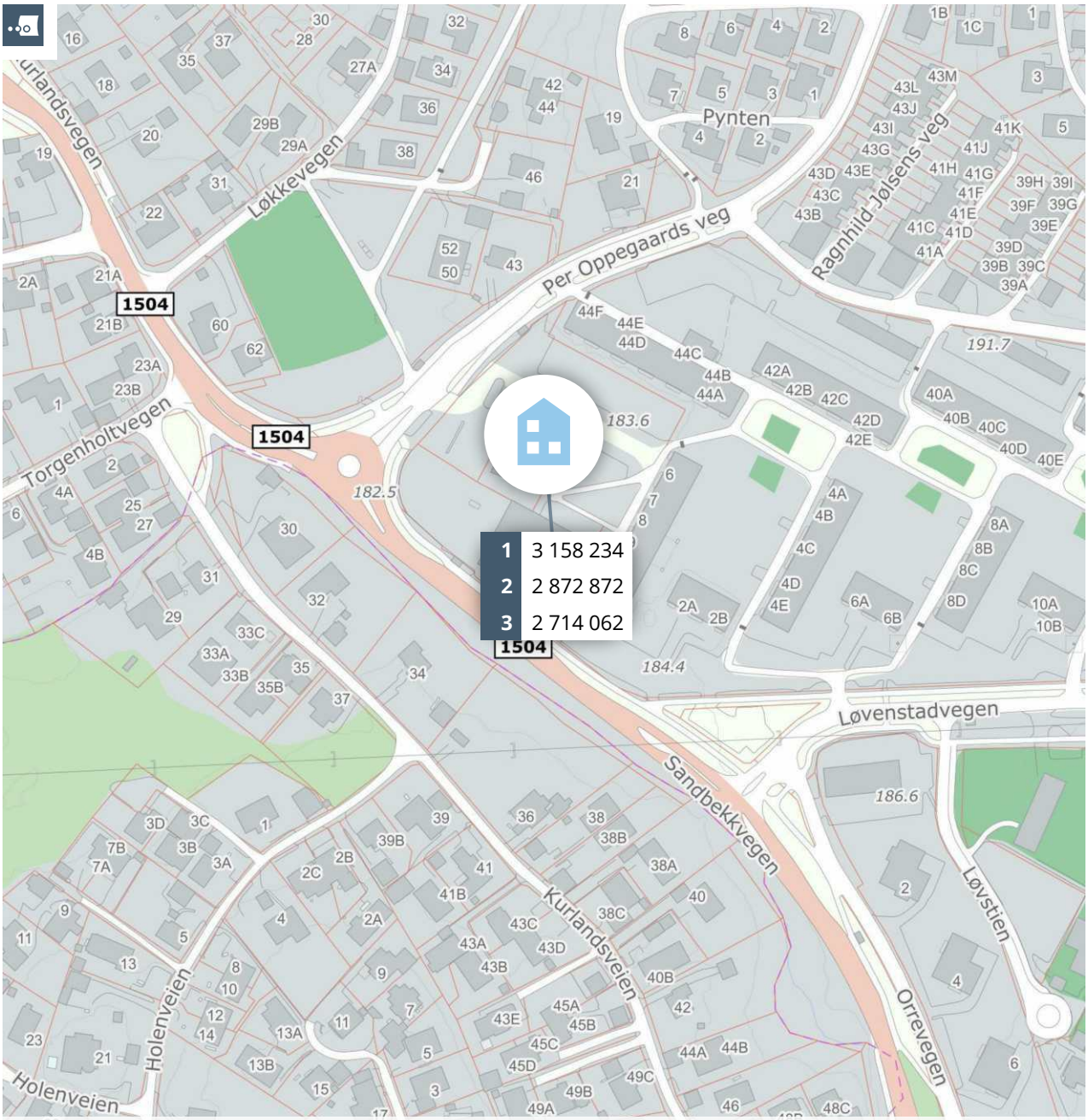
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØVENSTADTORGET 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.08.2026

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 106 BNR 205 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Løvenstad 3

Verdivurdert til

2 490 000

261 000	2 751 000	80 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	5 784
Formue	28 191
Soverom	-
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løvenstadtorget 17 47 m² 1964 4. etg 1 sov	28.05.2025	2 950 000	**2 900 000**	258 234	3 158 234	**67 196**
2 Løvenstadtorget 17 37 m² 1964 11. etg - sov	03.04.2025	2 590 000	**2 650 000**	222 872	2 872 872	**77 645**
3 Løvenstadtorget 17 34 m² 1967 7. etg - sov	20.01.2025	2 490 000	**2 490 000**	224 062	2 714 062	**79 825**

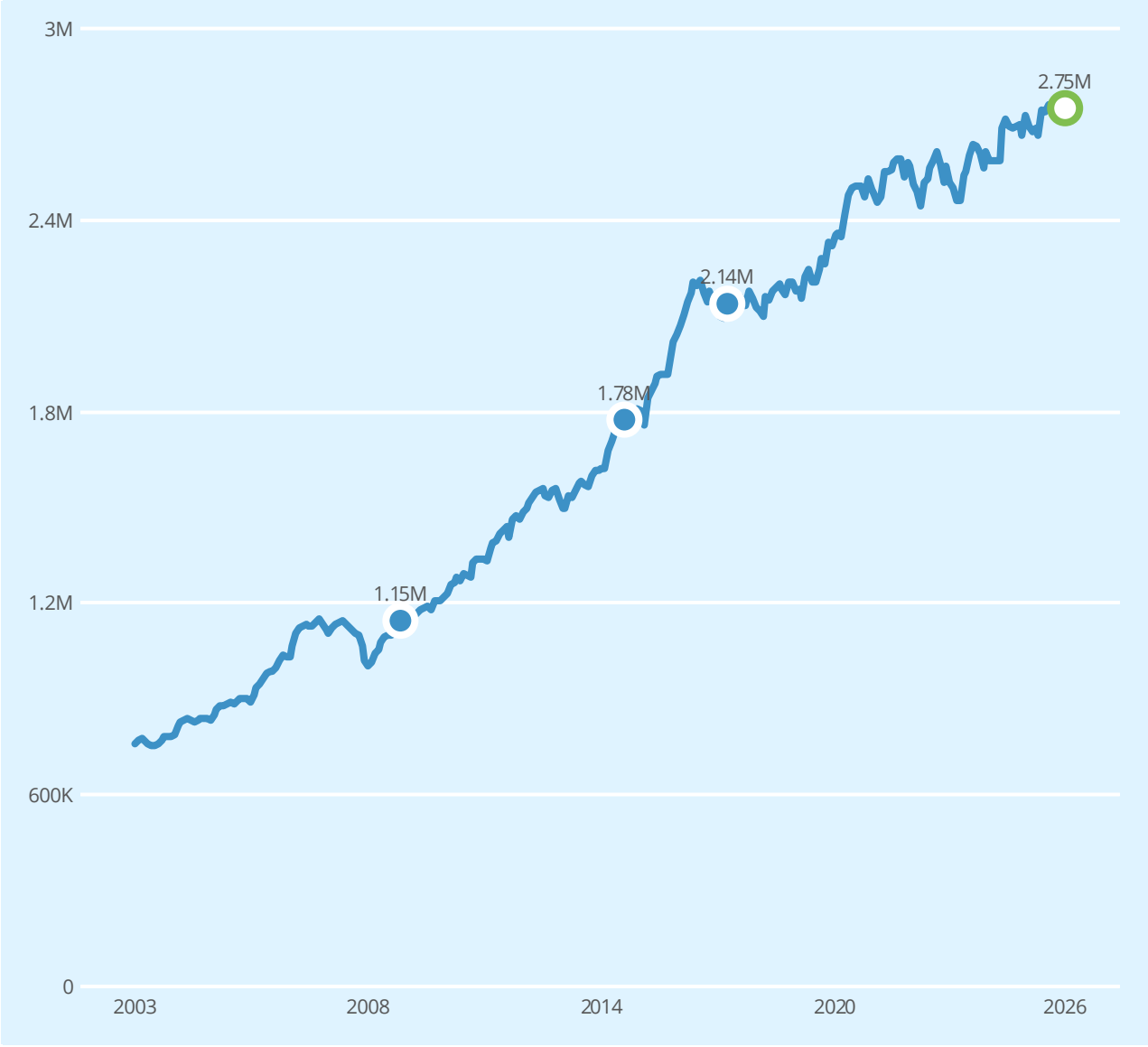
Velkommen til en lys og arealeffektiv 1-roms leilighet i 5. etasje med flott beliggenhet på populære Løvenstad! Her får du en smart planløsning med romslig stue, praktisk alkove som skaper en naturlig sone for soveplass, funksjonelt kjøkken og baderom med opplegg for vaskemaskin. Den innglassede balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen og kan nytes store deler av året.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.10.2017	22.01.2018	20.02.2018	1 950 000	1 850 000	288 848	2 138 848	
13.06.2015	24.06.2015	20.07.2015	1 490 000	1 500 000	276 845	1 776 845	
02.10.2009	12.10.2009	09.11.2009	790 000	850 000	298 184	1 148 184	
24.08.2007		24.08.2007	-	720 000	-	720 000	1
29.07.2004	29.07.2004		-	720 000	0	720 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Løvenstad 3 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i Løvenstad 3 grunnkrets siste 6 mnd

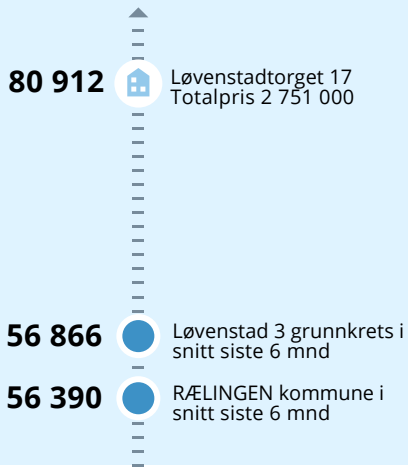
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD

RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 205

Andelsnummer 306

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 01.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1761 **Eiendomsverdi ref nr:** MI8357

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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 oppført i 1964 med betong- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.
Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Utgang fra stue til innglasset balkong med tregulv, skyvevinduer med 1- lags glass. Størrelse ca. 6 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

De innvendige dørene er profilerte dører.
Innvendig dør til bad er profilert dør.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til kjeller.
skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg Tidligere rapport:
Badet ble i forrige eiers regi oppusset/vedlikeholdt i 2006, med bl.a. nytt sluk- og hjelpesluk i gulv, membranløsninger, gulvvarme, fliser på gulv og vegger, senket-/panelt himling med downlights/dimming, nytt dusjhjørne- og nytt sanitær- og baderomsutstyr m.m.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det opplyses om at innredningen og toalettet er remontert i 2026 etter oppussing av rørsytemer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran på baderom.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm på kjøkken som ender på innglasset balkong.
Sentral varmtvannsberedning. Ukjente løsninger og årstall på anlegget.
Leilighetene har varmtvannstilførsel via fellesberedere i del av kjeller, Iflg Tidligere rapport.
Varmeanlegg med radiatorer. Ukjente løsninger og årstall på anlegget.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

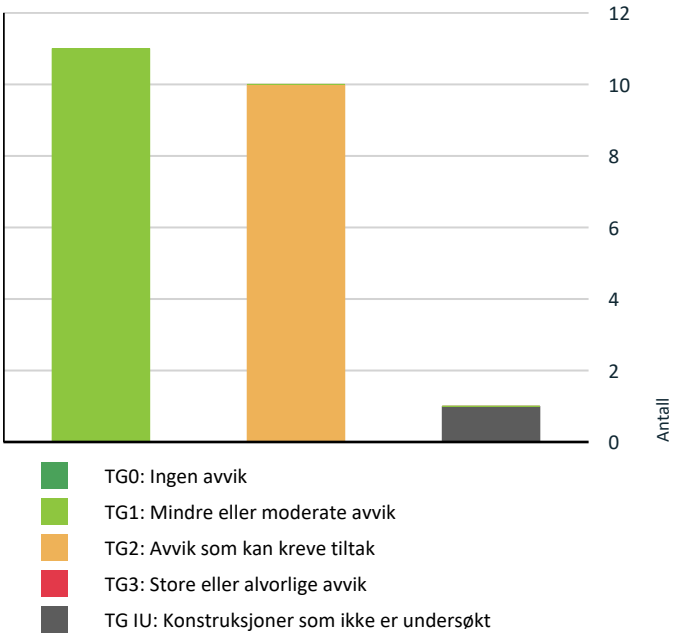
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Innvendig > Innvendige dører - 1 Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar
Iflg. Tidligere rapport

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.
Dører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang fra stue til innglasset balkong med tregulv, skyvevinduer med 1-lags glass. Størrelse ca. 6 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

Etter en brann i etasjen over er balkongen skiftet ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og trepanel.

Himling i entre skal sparkler og males etter lekkasje fra badet i etasjen over.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 2 mm forskjell på 2 meter i entre.
Det er målt opp til 2 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

⚠ Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
I følge områdekart fra NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) ligger eiendommen innenfor et området med moderat/lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er profilerte dører.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig dør til bad er profilert dør.

Vurdering av avvik:

• Dør til bad med hakk/sår.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Personheis i oppgang med direkte adkomst til kjeller.
skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg Tidligere rapport:
Badet ble i forrige eiers regi oppusset/vedlikeholdt i 2006, med bl.a. nytt sluk- og hjelpesluk i gulv, membranløsninger, gulvvarme, fliser på gulv og vegger, senket-/panelt himling med downlights/dimming, nytt dusjhjørne- og nytt sanitær- og baderomsutstyr m.m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 8 mm målt på ca en meter.
Det er ca 10/8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran løsninger. Sluket er av plast med pressring, ukjent membranløsning og hjelpesluk i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

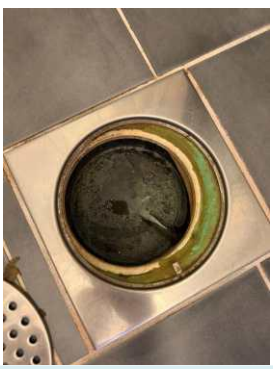
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

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.





5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det opplyses om at innredningen og toalettet er remontert i 2026 etter oppussing av rørsytemer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist hakk på servant.

Konsekvens/tiltak
• Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har felles avtrekksventilasjon.

5 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i benekeplate v/oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Normalt iht Alder. Ingen strakstiltak er nødvendig.

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberrør. Stoppekran på baderom.
Vann tilførsel til kjøkken via bad.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventiler i vinduskarm på kjøkken som ender på innglasset balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun tilluftsventiler i vindu på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentral varmtvannsberedning. Ukjente løsninger og årstall på anlegget. Leilighetene har varmtvannstilførsel via fellesberedere i del av kjeller, Iflg Tidligere rapport.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Varmeanlegg med radiatorer. Ukjente løsninger og årstall på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

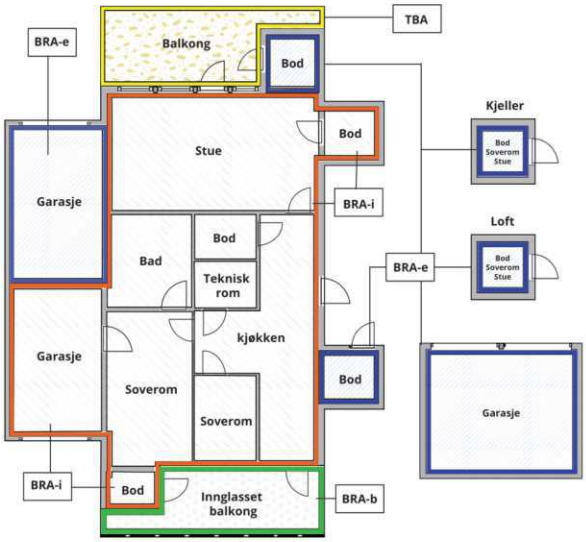
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	35		6	41	
SUM	**35**		**6**		
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré, alkove, bad, kjøkken, stue		Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 248 cm(stue).
Innglassede balkonger/verandaer inngår i leilighetens bruksareal.
Leiligheten har/disponerer et skap i felles avlåst rom.
Fellesvaskeri i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Tommy Aarbogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	205		0	1113.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvenstadtorget 17

Hjemmelshaver
Al Løvenstad Borettslag

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0506/AL LØVENSTAD BORETTSLAG	953303787	H0506		Aarbogh Tommy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
306

Kommentar
Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Eier opplyser om at det medfølger en utvendig p-plass med opplegg til bil lader.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:
2022:
Overflatebehandling av diverse veggflater.
2017:
Belysning i flere rom.

Arbeider etter befaring:
Silikonfuge i dusjhjørnet.
Feste taklampe i alkove.

Arbeider utført av borettslaget:
2026:
Skiftet vannledninger.
2017:
Innglasset balkong.

Opplysninger fra tidligere rapport:
20 amp. hovedsikringer. Skrusikringer. Jordfeilautomater fra 2010. Det ble montert nye automatsikringer + nyere ledningsnett i 2010. Det ble sist utført tilsyn på det elektriske anlegget til leiligheten den 30/09-2014, ingen feil eller mangler ble da rapportert avdekket.

Badet ble i forrige eiers regi oppusset/vedlikeholdt i 2006, med bl.a. nytt sluk- og hjelpesluk i gulv, membranløsninger, gulvvarme, fliser på gulv og vegger, senket-/panelt himling med downlights/dimming,
nytt dusjhjørne- og nytt sanitær- og baderomsutstyr m.m. Forrige andelseier hadde skriv fra forsikringsselskapet IF som utførte kontroll av badet den 22/05-2013.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.07.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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

Generert 04.08.26
Vår ref.: 402 / 306
Meglers ref.: 186260239

Boligopplysninger

Andel	306	**Bolignr**	H0506
Boligselskap	402 Løvenstad Borettslag	**Etasje**	5.etg
Adresse	Løvenstadtorget 17, 2006 LØVENSTAD	**Oppr.ant.rom**	1
Eier(e)	Tommy Aarbogh	**Bygningstype**	Høyblokk

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 04.08.26: kr 5 784,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	3 639	3 639	3 639	3 639	3 639	3 639
Stipulerte avdrag	1 199	1 199	1 199	1 199	1 199	1 199
Stipulerte renter	946	946	946	946	946	946
Total	5 784	5 784	5 784	5 784	5 784	5 784

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%	2	19 400 010	39 843	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
Husbanken 3,13%	2	44 186 515	90 750	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	31 237 833	64 156	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	1 892 583	3 887	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	30 451 553	62 541	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.07.26				31.12.50
Total		127 168 494	261 177	

Selskapets totale gjeld

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

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 244 996,00	**Andre inntekter**	kr 41,00
Formue	kr 28 191,00	**Utgifter**	kr 9 453,00

Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til

Ordinær generalforsamling 11.05.2026

402 AL Løvenstad Borettslag

DATO

11. mai 2026 · kl. 18:00

HVOR

Sandbekken Ungdomsskole, Blystadvegen 10 2006 Løvenstad

Innkalling til ordinær generalforsamling 11.05.2026 for Løvenstad Borettslag

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Løvenstad Borettslag

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

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Blokktillitsvalgte

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget

Sak 7: Personvalg

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

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

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

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

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

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

Årsresultatet viser et underskudd på kr. 4 144 593

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Sak 5: Blokktillitsvalgte

Lagt frem av Anita G. Mikkelsen

Innsenders forslag

Gjenopprette vervene

Mot ★ **Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

Styret innstiller derfor på å ikke gjenopprette vervene som blokktillitsvalgt.

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget

Lagt frem av Tariq Raoufi

Innsenders forslag

Fjerne skigarder i borettslaget

Mot ★ Styrets innstilling

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

Styrets innstilling er å beholde skigardene i borettslaget.

Sak 7: Personvalg

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Tommy Pedersen
Richard Greger Bjørn
Lill Edle Brit Bertelsen

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Merete Jabjør Rodem
Erik Vange
Arild Degvold
Helen Selina Engebretsen

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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

Kandidater til Delegat

Kandidater til Varadelegat

AL Løvenstad Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite: Marijana Neloska
Ingar Sommerud

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

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

SELSKAPSINFORMASJON

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

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

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

Av andre større saker kan nevnes:

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

Annen aktivitet:

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

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

Godkjent av styret, 22.04.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

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

Al Løvenstad Borettslag

Vibeke Maya Austria
Styrets leder

Tom Harald Lund
Styremedlem

Tommy Pedersen
Styremedlem

Richard Greger Bjørn
Styremedlem

Merethe Kesanen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

Note 10 Driftskostnader

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

Note 11 Andre driftskostnader

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

Note 12 Anleggsmidler

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 13 Andelskapital

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

Note 14 Opptjent egenkapital

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

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

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 16 Pantelån

Pantelån

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

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

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

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 20 Disponible midler

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

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Austria, Vibeke	**2026-03-10**

Identifikasjon

bankID Austria, Vibeke

Navn	Dato
Pedersen, Tommy	**2026-03-11**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Tommy

Navn	Dato
Lund, Tom Harald	**2026-03-10**

Identifikasjon

bankID Lund, Tom Harald

Navn	Dato
Kesanen, Merethe	**2026-03-10**

Identifikasjon

bankID Kesanen, Merethe

Navn	Dato
Bjørn, Richard Greger	**2026-03-10**

Identifikasjon

bankID Bjørn, Richard Greger

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

Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Løvenstad Borettslag som viser et underskudd på NOK 4 144 593. Årsregnskapet 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 18. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

18.03.2026 22:00:04

Signaturmetode

Buypass (NO)

Sak: Fjerning av fjellgjerder i borettslaget

Bakgrunn

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

Problemstilling

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

Vurdering

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

Forslag til vedtak

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

Konklusjon

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

Sendt fra min iPhone

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

Varsel om ordinær generalforsamling 11.05.2026

Dato for møtet: 11.05.2026 Kl. 18:00

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i 402 AL Løvenstad Borettslag

402 AL Løvenstad Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2026

Sted: Sandbekken Ungdomsskole, Blystadvegen 10 2006 Løvenstad

30 av 380 mulige stemmegivere var representert.

27 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**

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

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

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

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

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

Årsresultatet viser et underskudd på kr. 4 144 593

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

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

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

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Blokktillitsvalgte - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Anita G. Mikkelsen

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

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

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

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

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

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

Styret innstiller derfor på å ikke gjenopprette vervene som blokktillitsvalgt.

Innsenders forslag - 3 stemmer
Gjenopprette vervene

Totalt antall stemmer: 30

Sak 6: Fjerne skigarder i borettslaget - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Tariq Raoufi

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - **Enstemmig**

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

Styrets innstilling er å beholde skigardene i borettslaget.

Innsenders forslag

Fjerne skigarder i borettslaget

Sak 7: Personvalg

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

Sak 8: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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

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

Bjørn Skoglund **7. valg**

Ordinær generalforsamling 11.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Austria, Vibeke	**2026-05-12**	**Gundersen, Eirik**	**2026-05-11**

Identifikasjon

bankID Austria, Vibeke

Identifikasjon

bankID Gundersen, Eirik

styret.com

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

Løvenstad borettslag

Vedtekter for Løvenstad borettslag

Innhold

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

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

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Løvenstad borettslag er et samvirkelag som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 3 Forkjøpsrett

§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

§ 4 Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Bo- og bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

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

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

§ 5 Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmer. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør til og med leilighetens første stoppekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, som bl.a. radiatorer, som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

§ 6 Pålegg om salg

§ 6-1 Mislighold

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 9 Generalforsamlingen

§ 9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

§ 11 Vedtektsendringer

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

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

Løvenstad borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHOLD

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

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

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

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

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING 10
5-1 Fellesregler 10

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

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

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

9 (KAPITTELET UTGÅR) 14

10 INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD 15
10-1 Generelt 15

11 TVISTER 16

12 OPPBEVARING 17

13 ENDRINGSLOGG 18

Dato:	13.10.2025
Sist endret:	06.10.2025
Erstatter:	13.05.2025

1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL

1-1 Formål

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

1-2 Ansvar

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

1-3 Endringer og justeringer

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

2 YTRE ORDEN/GENERELT

2-1 Andelseiers deltakelse

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

2-2 Beboers plikt

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

2-3 Ballspill

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

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

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

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

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

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

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

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

2-5 Montering av antenner

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

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

2-6 Lufting av tøy

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

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

2-7 Navnemerking

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

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

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

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

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

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

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

2-8 Ferdsel og parkering

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

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

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

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

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

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

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

2-9 Parkeringsplasser

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

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

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

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

2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

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

2-11 Bruk av grill

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

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

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

2-12 Nyttårsfyrverkeri

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

2-13 Sikringsskap

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

3 INDRE ORDEN/GENERELT

3-1 Fellesregler

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Utlufting

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

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

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

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

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

3-3 Renhold

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

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

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

3-4 Regler om ro i leilighetene

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

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold

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

4 VASKERI REGLER

4-1 Tilgang til vaskeriene

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

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

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

4-2 Bruk av vaskeriet

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Rengjøring etter bruk

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

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

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

4-4 Overtredelser

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

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING

5-1 Fellesregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 DYREHOLD

6-1 Generelt

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

6-2 Ansvar og oppfølging

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

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

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

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

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL

7-1 Anskaffelse og utplassering

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

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

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

7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret

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

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

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

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

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

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

8-2 Henvendelser

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

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

9 (Kapittelet utgår)[2]

10 INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD

10-1 Generelt

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

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

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

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

11 TVISTER

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

12 OPPBEVARING

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

13 ENDRINGSLOGG

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

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

B.r.188 n.

A/L Bølingen Boligbyggelag,
Sandbekkvegen 4 B,
2010 Lørenskog.

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

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

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

Kjenpart sendt: Frygve Furuseth A/S, Boks 2, 2040 Lillestrøm.
A/L 1235, Trondheimsvegen 34/36, Oslo 5.

Bølingen den 28. oktober 1971
BÆRUM BYGNINGSVESEN

Olav Høyland,
Ass.ing.

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Siv.ark Per Oddvar Nyheim
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

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

4.

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

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

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

VEDTAK

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

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

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

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

DYRØ OG MOEN AS Att. Mario Perez Holmen
Hovfaret 4

0275 OSLO

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

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

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

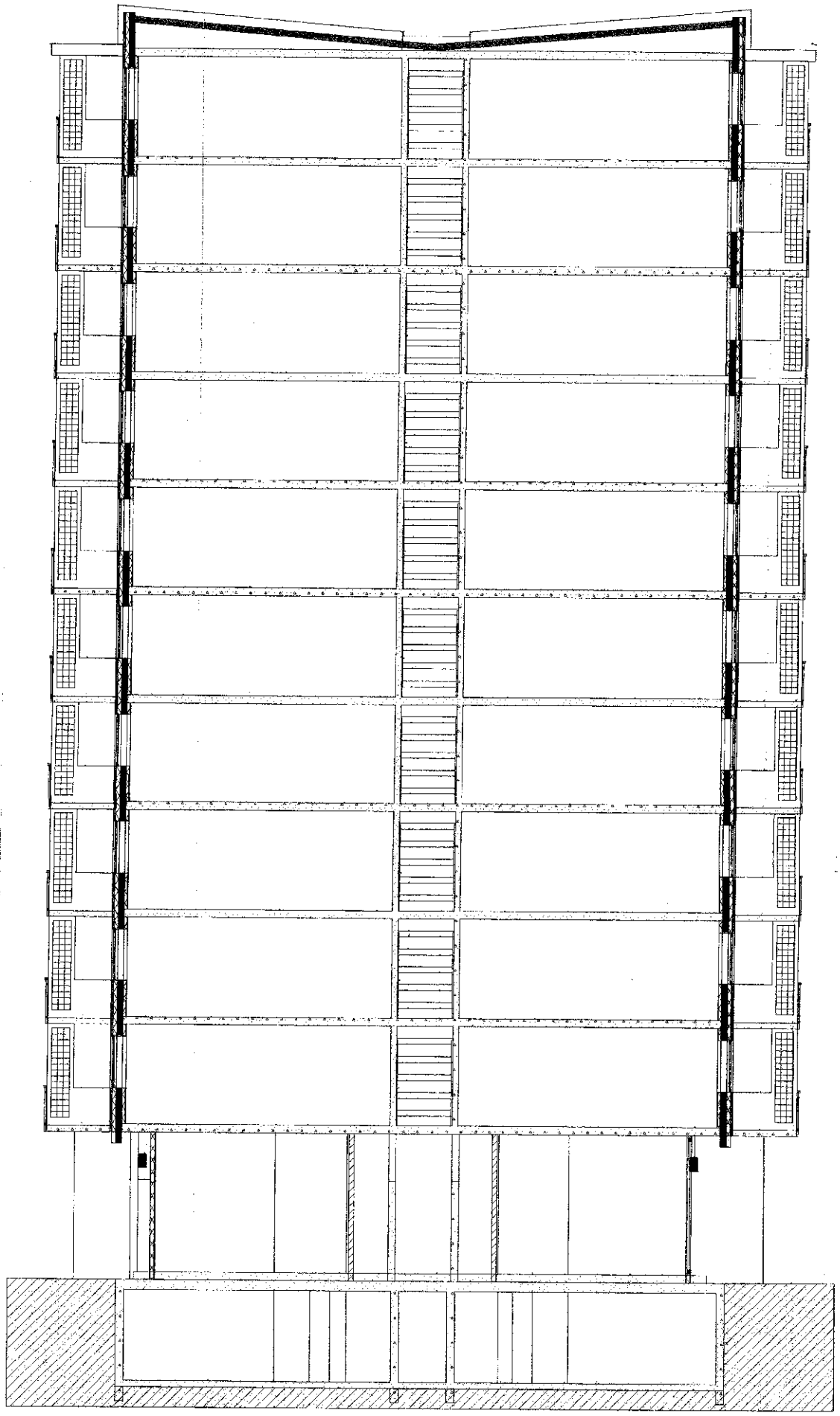
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi:
Nedre Romerike Brannvesen
Kommunal fakturering
Eiendomsregistrering

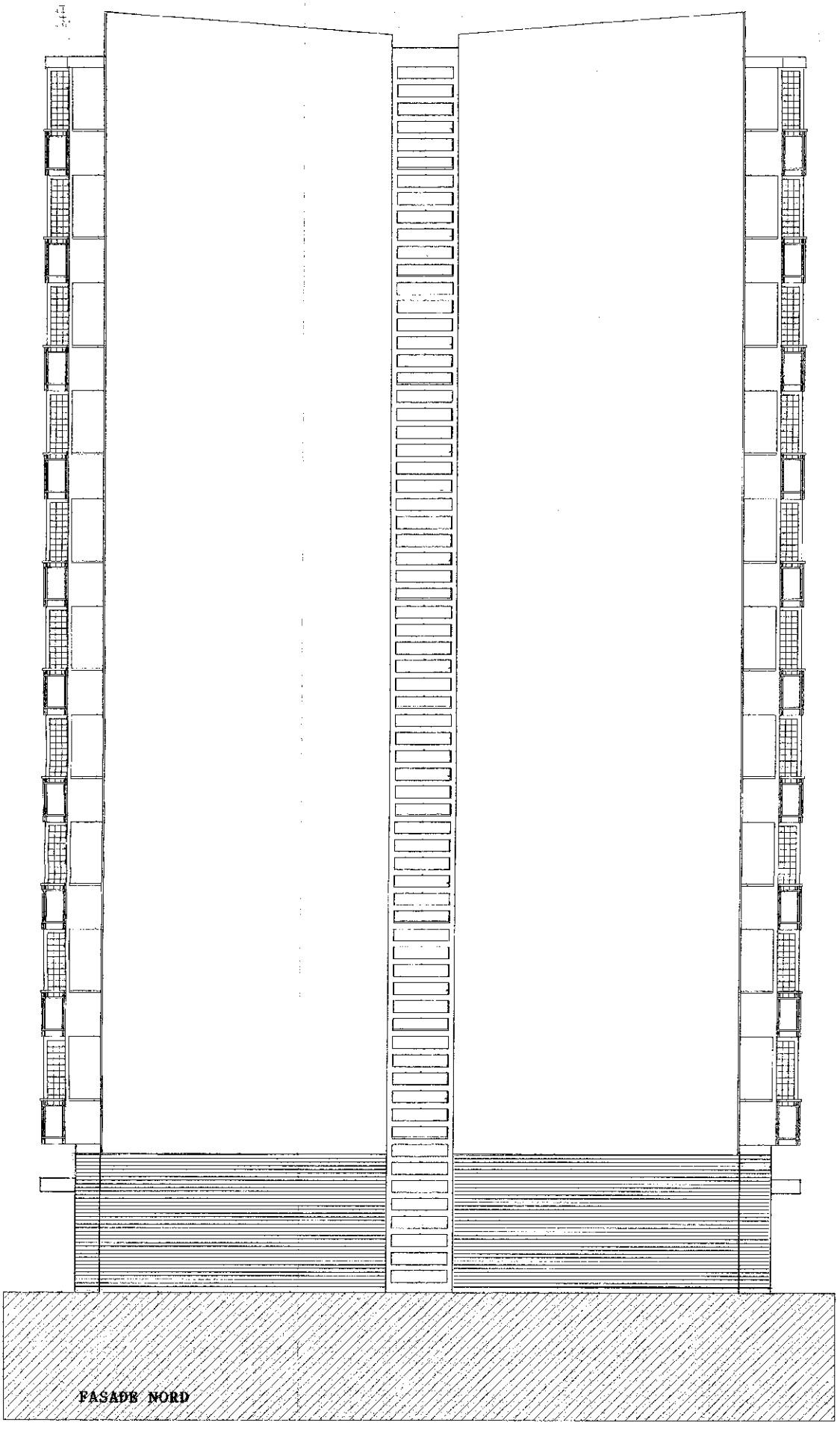
Kopi til:
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN

Opplysning om klageadgang:

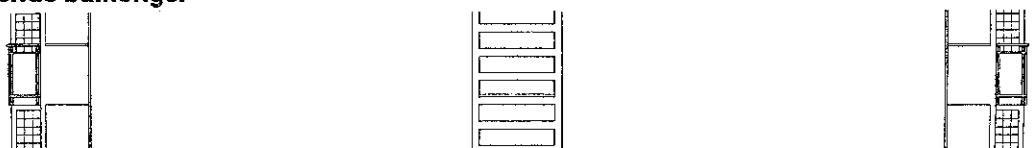
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes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

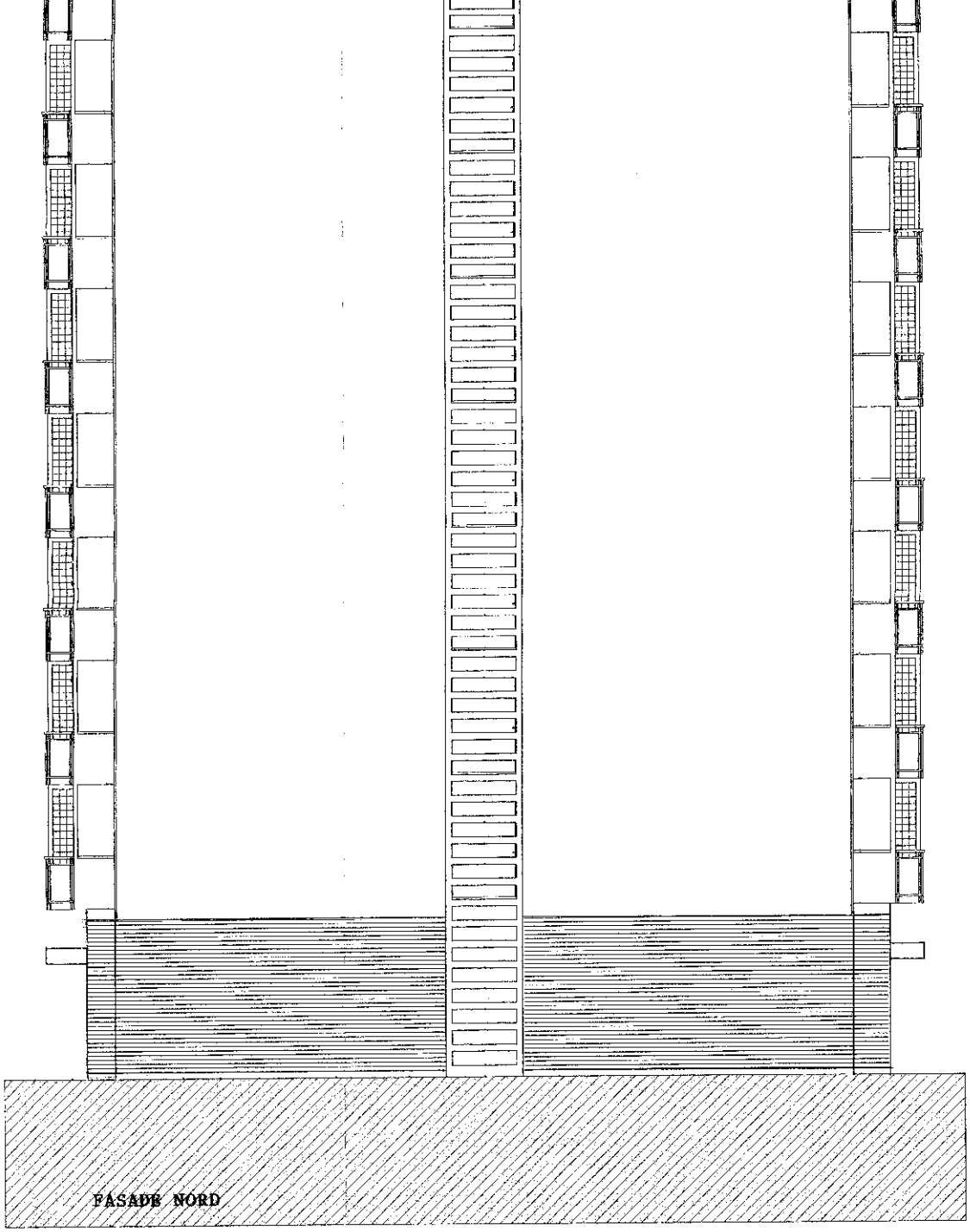


A/4 NYTT SNITT
Tilleggsisolasjon, ny platekledning
og nye utenpåhengende balkonger

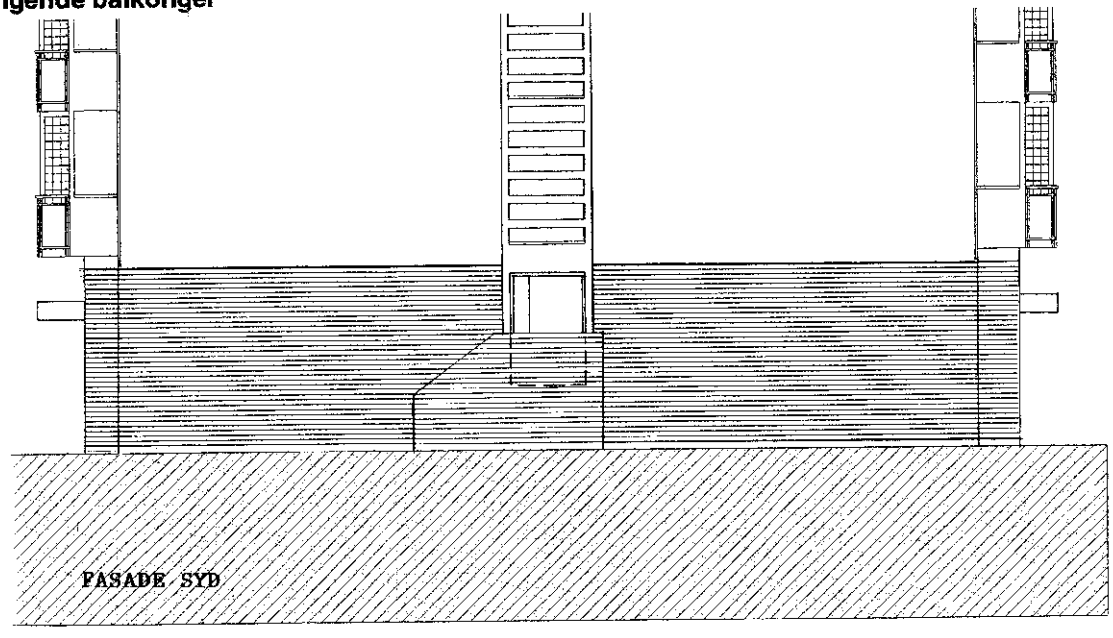


A/3 NY FASADE
Tilleggsisolasjon, ny platekledning og nye utenpåhengende balkonger

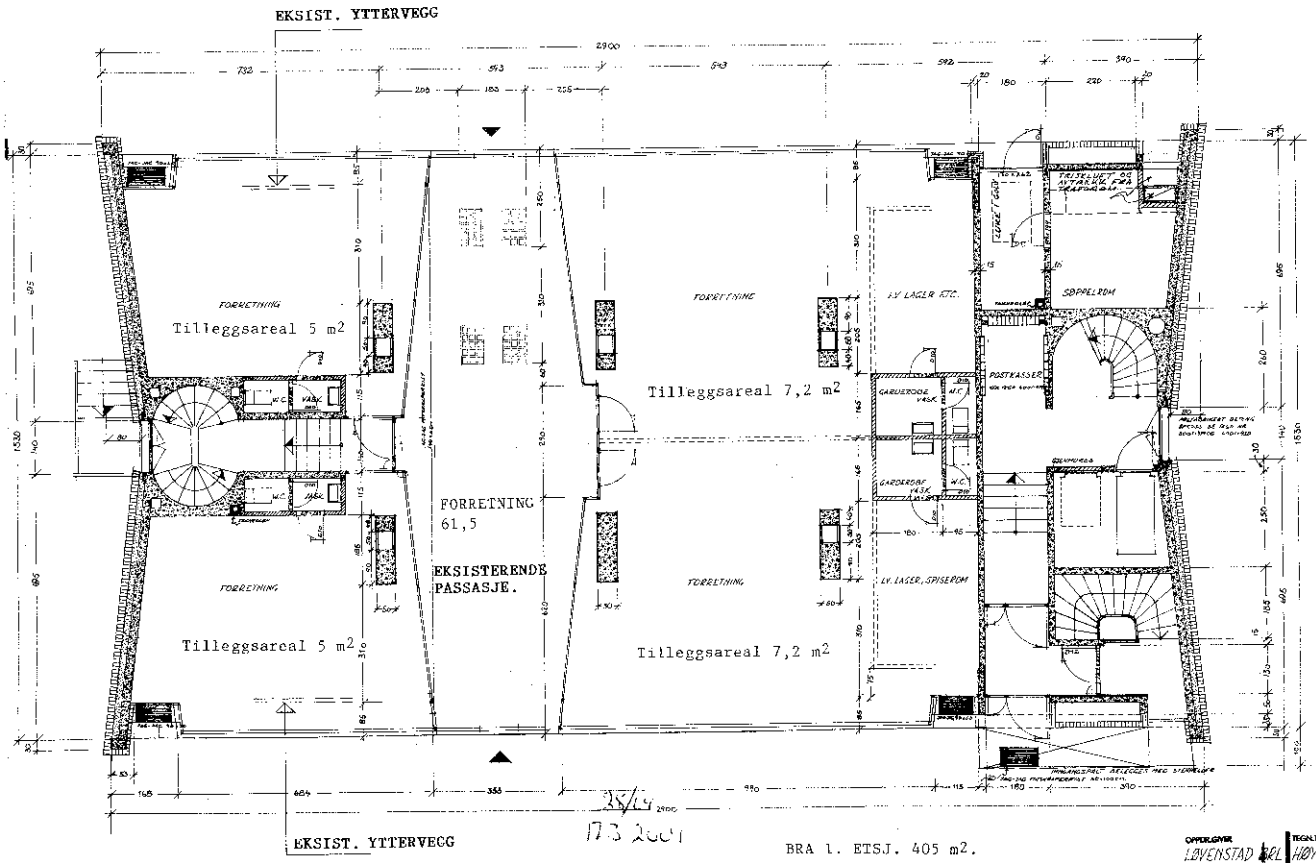




A/3 NY FASADE
Tilleggsisolasjon, ny platekledning og nye utenpåhengende balkonger



REVISJON
06.02.04



BRA 1. ETSJ. 405 m2.

29.01.04: Sum tilleggsareal 86 m2
Ny yttervegg langfasade.
Innbygging av passasje.

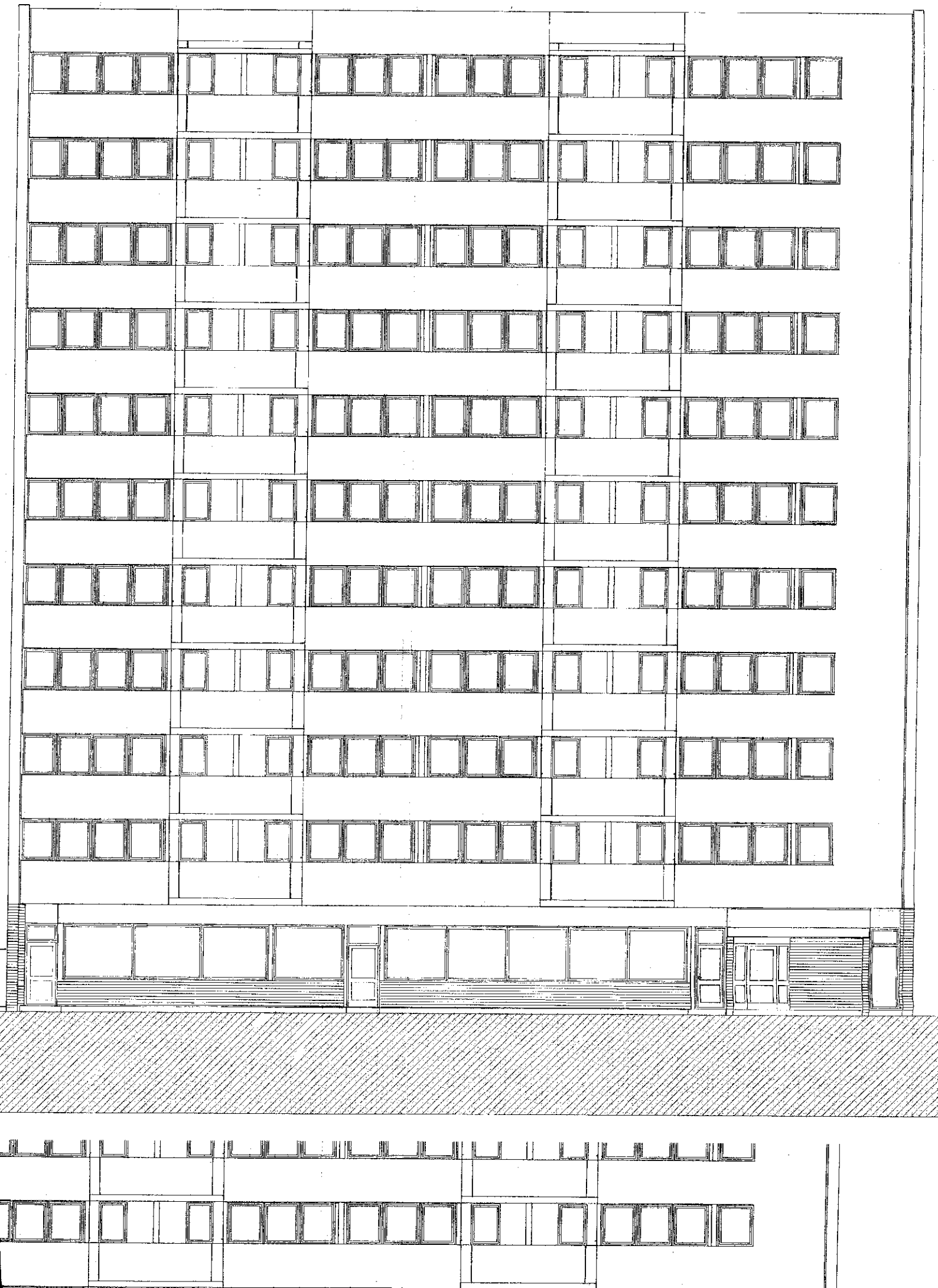
OPPDRAGSGIVER
LØVENSTAD RÆLINGEN.

TEGN. TITTEL
HØYHUS
PLAN AV
1. ETASJE

BBL A.A. NORDSTRAND BJERKVIK
ARKITEKTKONTOR

MÅL: 1:50

4001 - 902

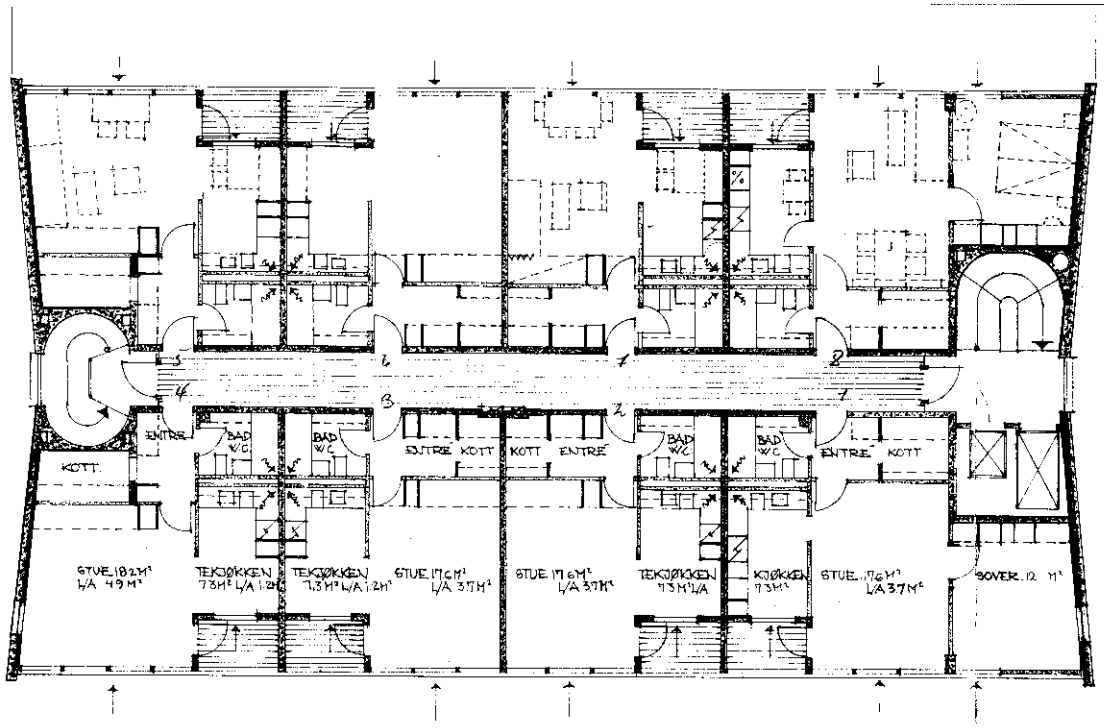




REVISJONER:

09.05.03: Nye balkonger.
Restaurering av fasader.
1. etasje med tegl-forblending.
Nytt inngangsparti.

06.02.04: Passasje innebygget.
Eksist. vegg 1. etsj. revet



Sak nr. 310/63
Godkjent 20/11 19
Rælingen Bygnings

OPPDR.GIVER
LØVENSTAD BRL
RÆLINGEN

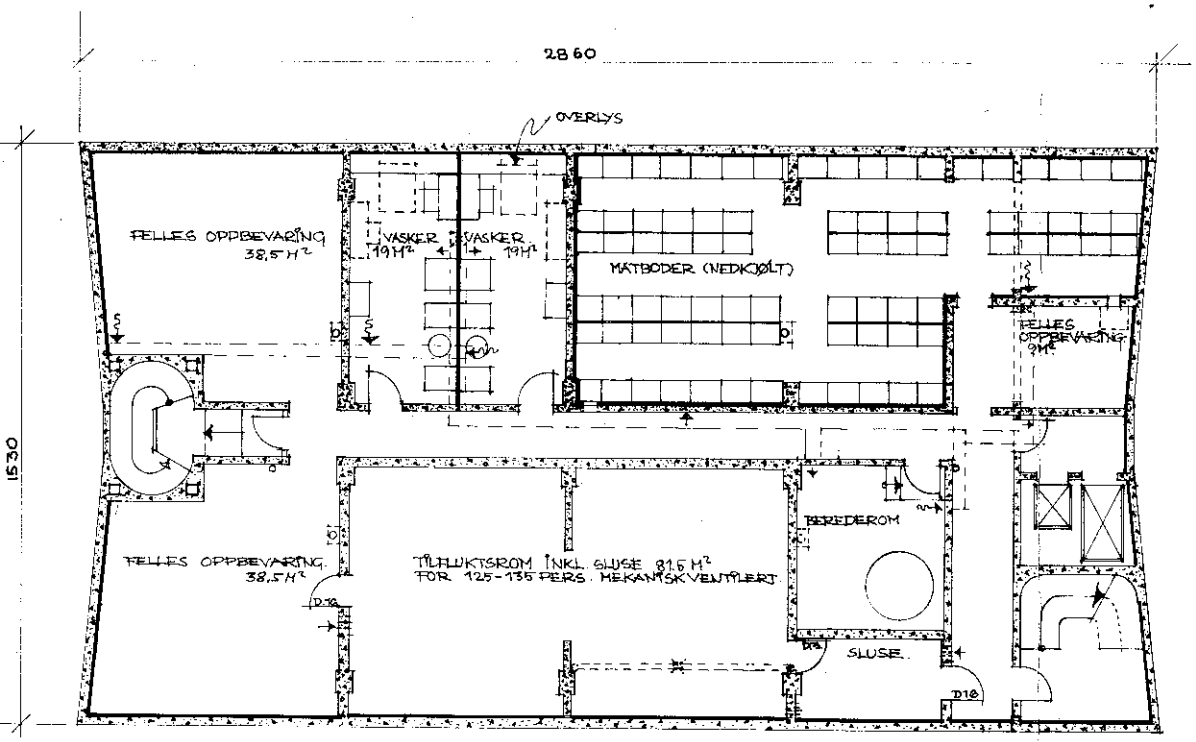
HØYHUS
LEILIGHETER FOR ELDRE
OG ENSLIGE

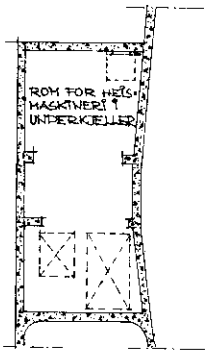
TEGN.TITEL
PLAN
2-11 ETA

A. KITEKTKONTOR

MÅL: 1:10

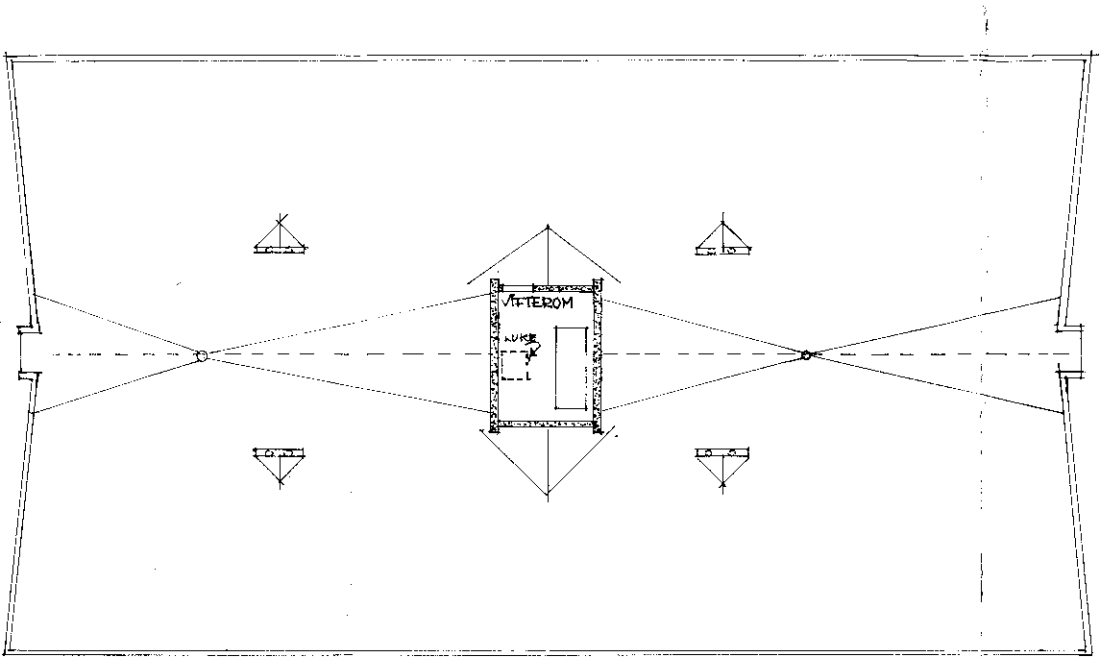
19/1





PLAN UNDERKJELLER.
(BARE UNDER HEISSJAKT OG ROM F
FELLES OPPBEVARING.)

Sak nr. 3/06
Godkjent
Rælingen Sykeh



Sak nr. 210/63
Godkjent 20/11 1963
Rælingen Byggningsråd

OPPDR.GIVER
LØVENSTAD BRL
RÆLINGEN

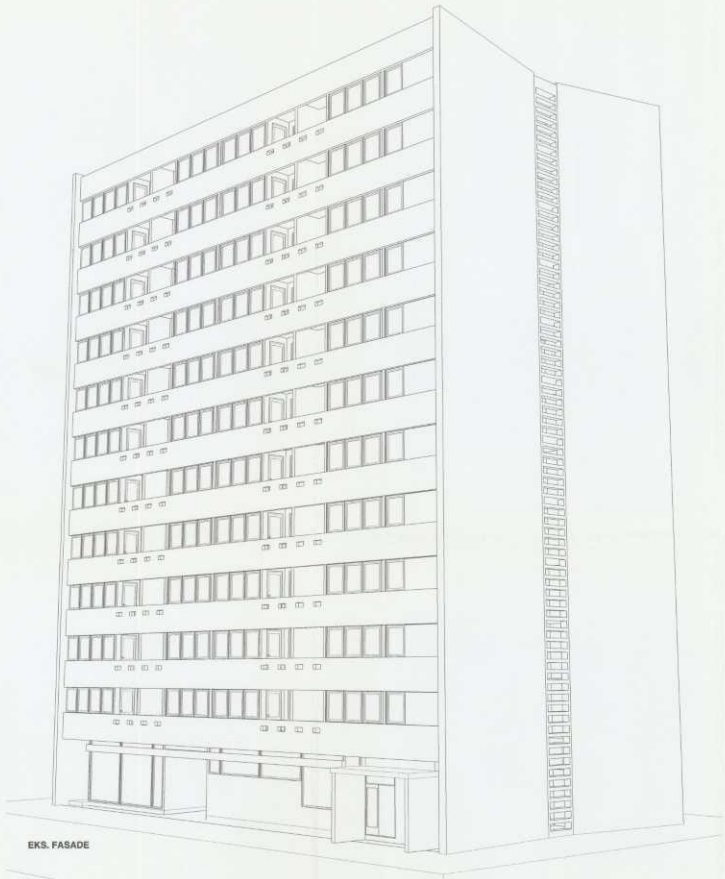
HØYHUS
LEILIGHETER FOR ELDRE OG ENSLIGE

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Tranebærveien 84 Pb. Oslo Tlf.

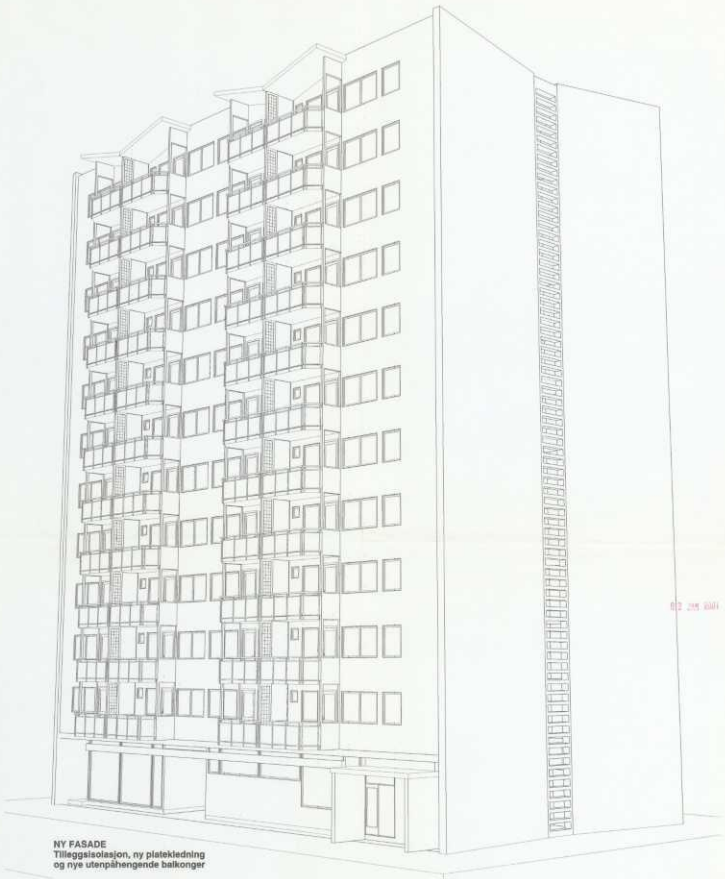
TEGN.TITEL
TAKPLAN

MÅL: 1:100
TEGNET 19/10-1963
SIGN: T. Hansteen

RE
TE
6



EKS. FASADE



NY FASADE
Tilleggsisolasjon, ny platekledning
og nye utenpåhengende balkonger



EKS. VEGG STUE

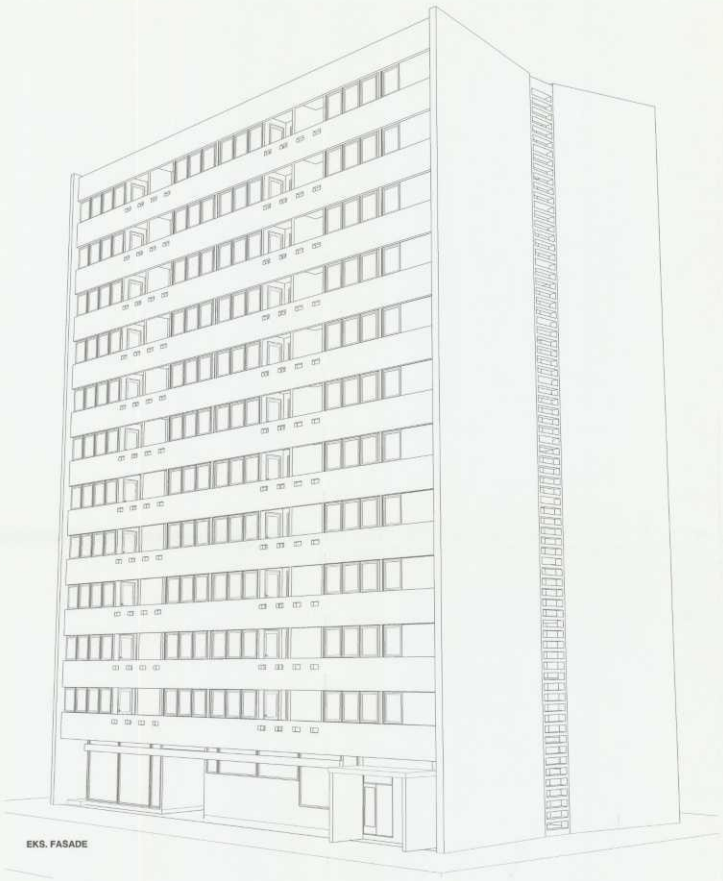


NY VEGG STUE

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING HØYHUS

PERSPEKTIV

Oslo 25.10.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O.Nyheim
TAK A/S Siv.ark Rolf Tørjesen
Selldalsgata 25 0653 Oslo
Tlf. 22.871040 * Fax 22.871049



EKS. FASADE



NY FASADE
Tilleggsisolasjon, ny platekledning
og nye utenpåhengende balkonger

A - B.M.28.12.00
Kontrollert:

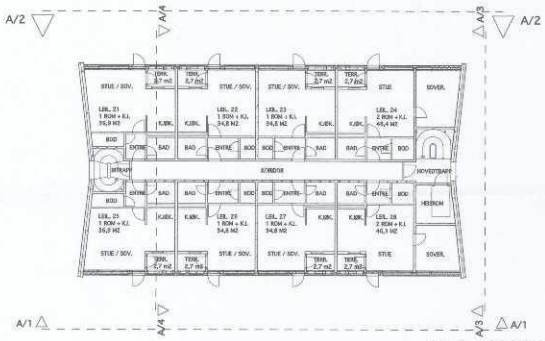
510-01-15A

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING HØYHUS

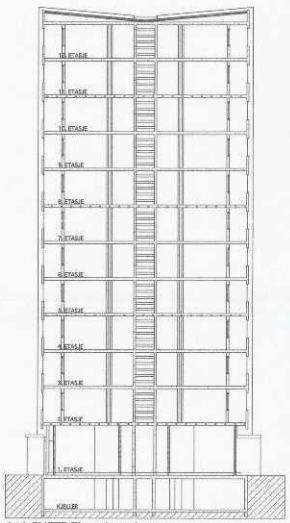
PERSPEKTIVER

Oslo 28.10.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
TAK A/S Siv.ark Rolf Tønjesen
Saltdalsgata 25 0553 Oslo
Tlf. 22.87.12.40 * Fax 22.87.12.49

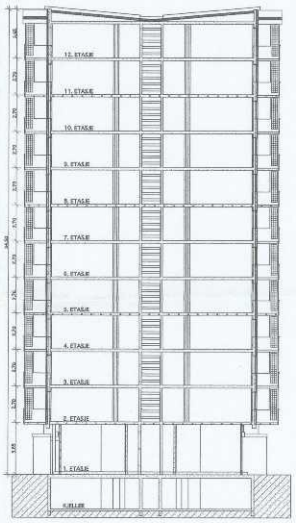
Sak nr.: 99/61
Dato: 13.03.2001
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. SAMFUNNSUTVIKLING



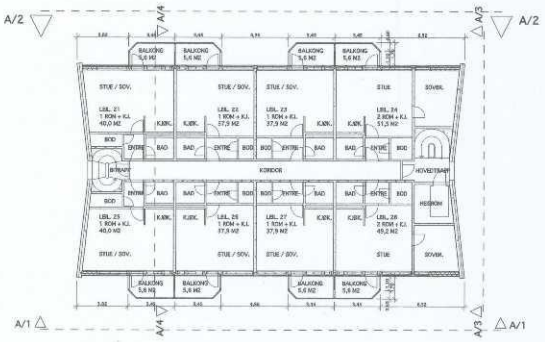
Plan 2 - 12 ETASJE
Eks. situasjon



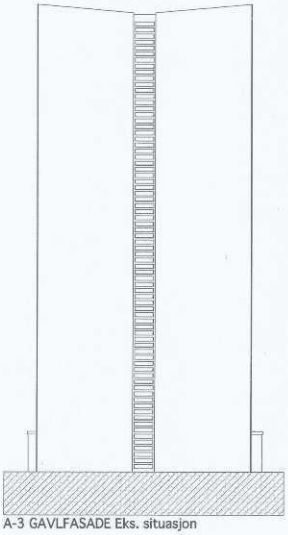
A-4 SNITT Eks. situasjon



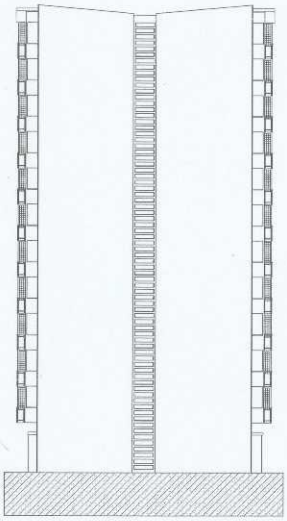
A-4 SNITT
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon
og plateledning



Plan 2 - 12 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon
og plateledning



A-3 GAVLFASADE Eks. situasjon



A-3 GAVLFASADE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon
og plateledning

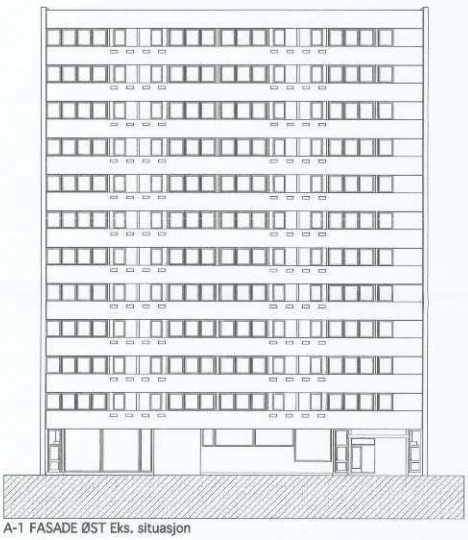
A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

510-01-11A

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING HØYBLOKK A.1

PLAN SNITT FASADER * M. 1:200

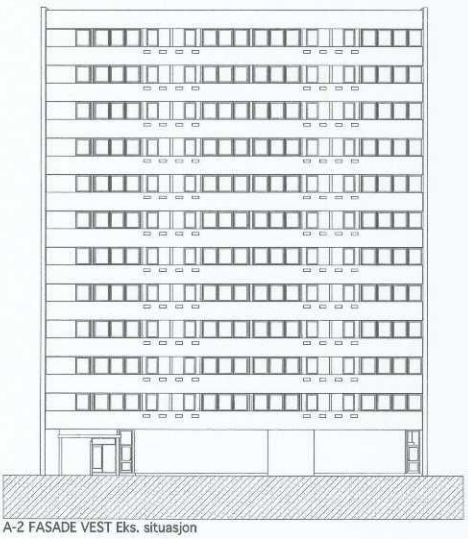
Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Selduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249



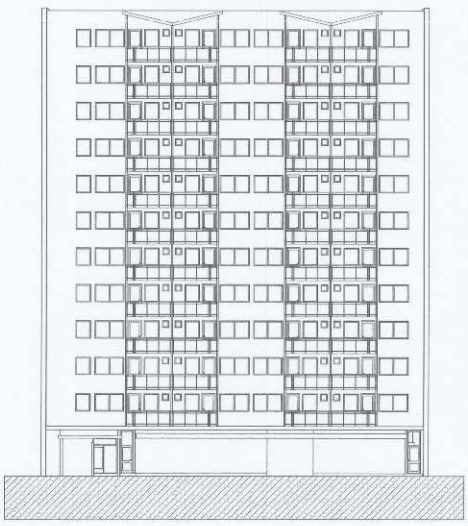
A-1 FASADE ØST Eks. situasjon



A-1 FASADE ØST
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon
og platekledning



A-2 FASADE VEST Eks. situasjon



A-2 FASADE VEST
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon
og platekledning

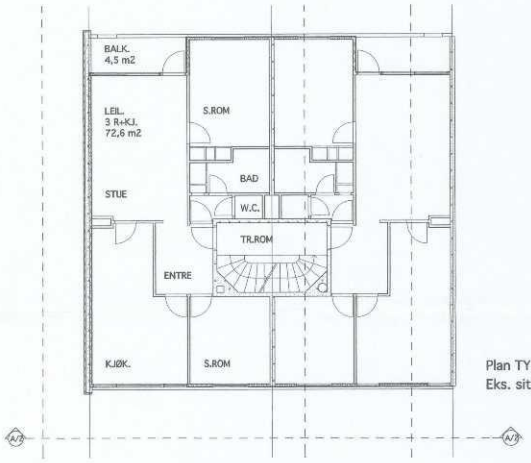
A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

510-01-12A

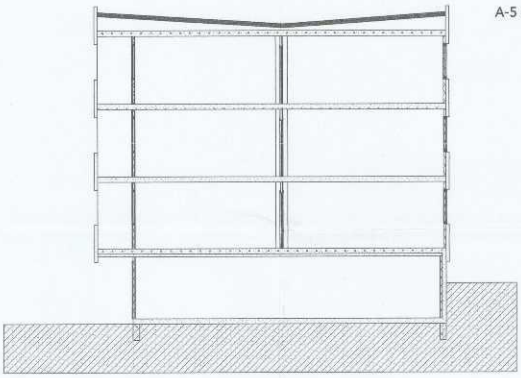
LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING HØYBLOKK A.1.

FASADER * M. 1:200

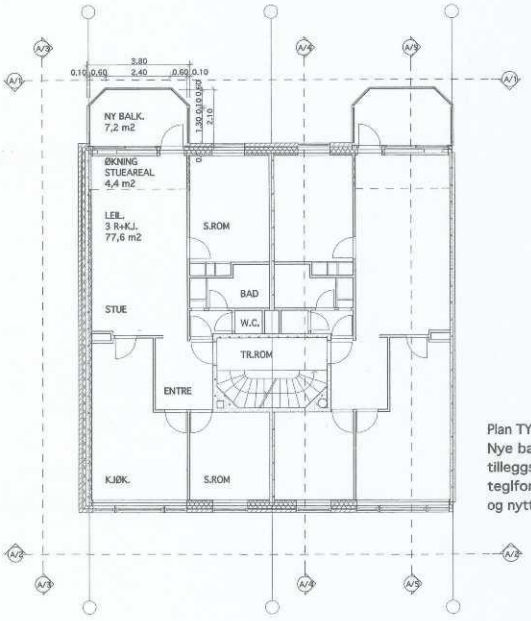
Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249



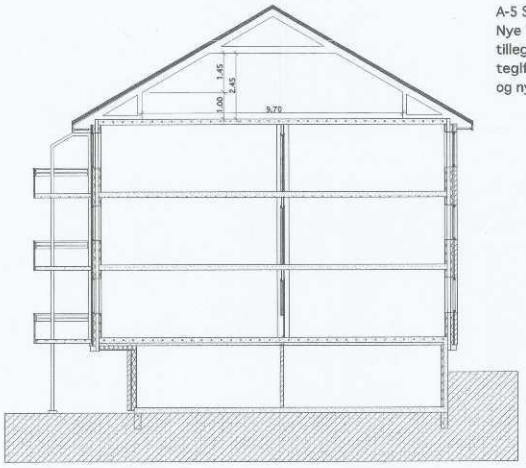
Plan TYPISK ETASJE
Eks. situasjon



A-5 SNITT Eks. situasjon



Plan TYPISK ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak



A-5 SNITT
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

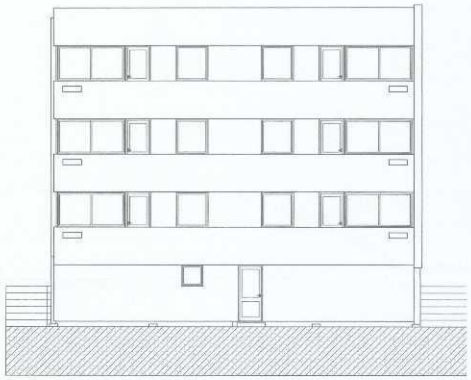
510-02-01A

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK
TYPISK UTSNITT

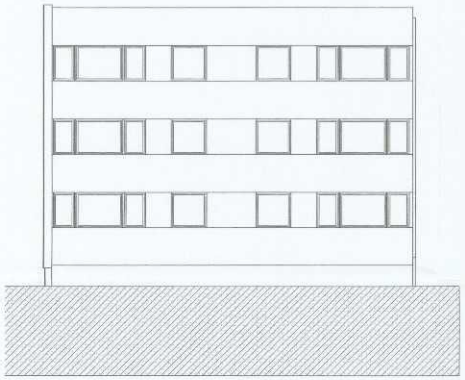
PLAN SNITT * M. 1:100

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyhelm
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

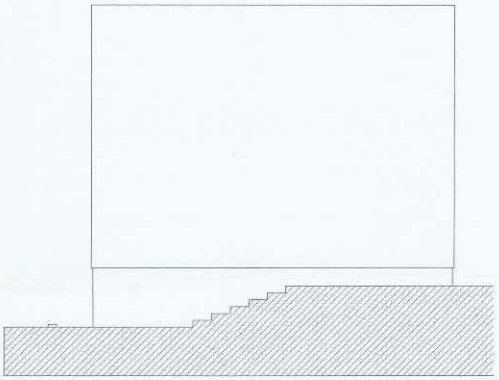
10 JAN 2001



A-1 FRONTFASADE Eks. situasjon



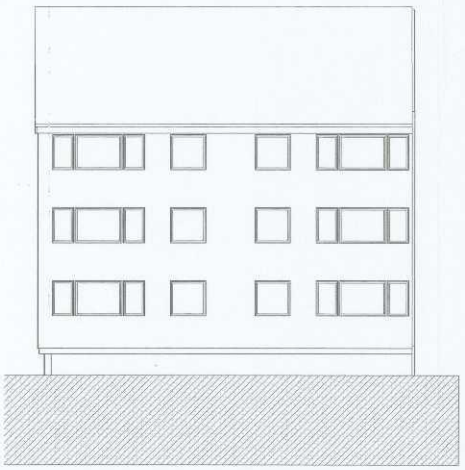
A-2 BAKFASADE Eks. situasjon



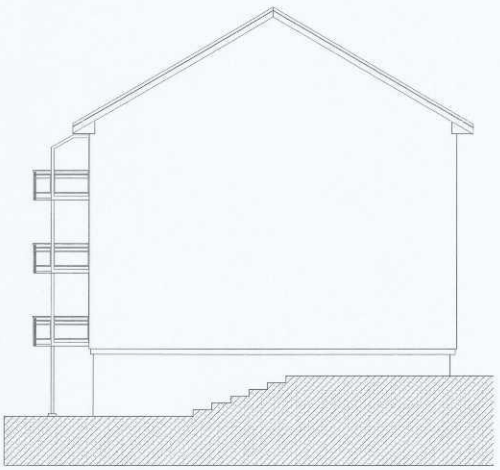
A-3 GAVLFASADE Eks. situasjon



A-1 FRONTFASADE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak



A-2 BAKFASADE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak



A-3 GAVLFASADE

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

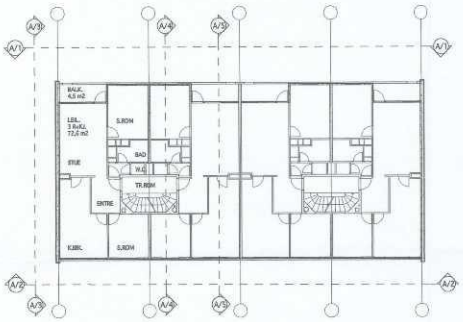
510-02-02A

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK
TYPISK UTSNITT

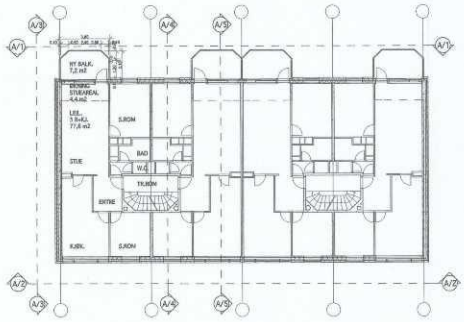
FASADER * M. 1:100

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

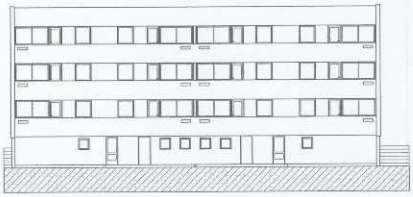
10 JAN 20..



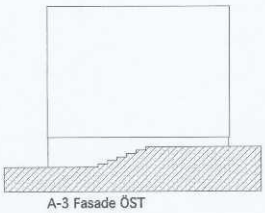
Plan 1 - 3 ETASJE
Eks. situasjon



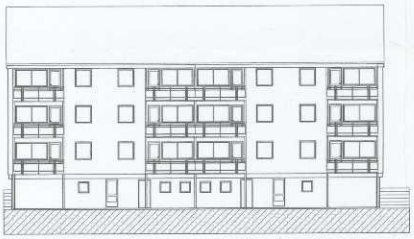
Plan 1 - 3 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.



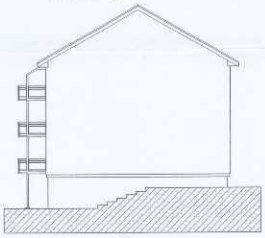
A-1 Fasade SYD
Eks. situasjon



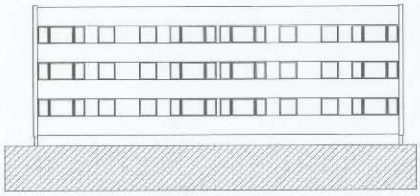
A-3 Fasade ÖST
Eks. situasjon



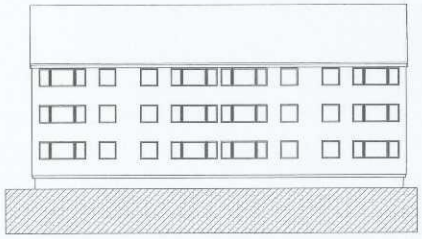
A-1 Fasade SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-3 Fasade ÖST
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-2 Fasade NORD
Eks. situasjon



A-2 Fasade NORD
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

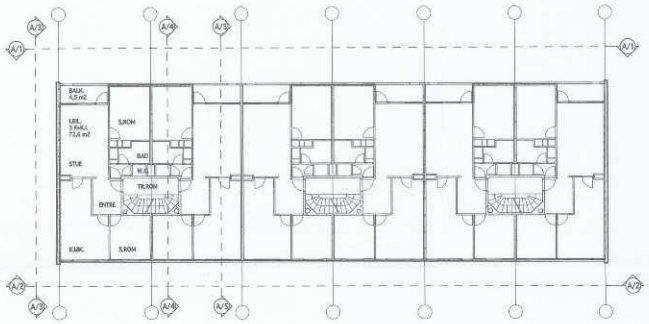
510-02-11A

LÅVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK
C.1 - E.1 - G.1

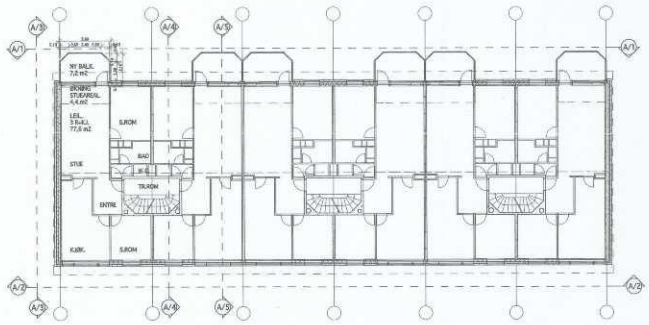
PLAN FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Selduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

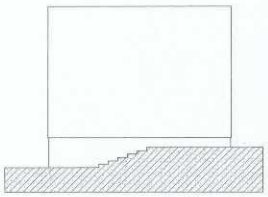
10 JAN 2001



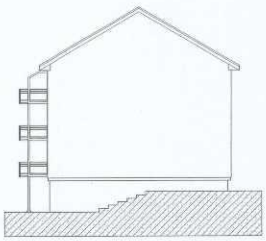
Plan 1 - 3 ETASJE
Eks. situasjon



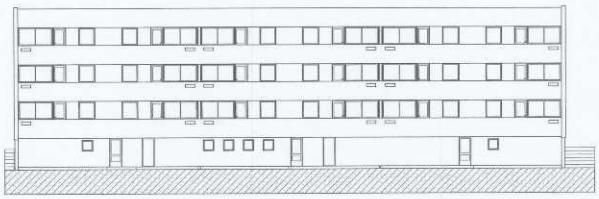
Plan 1 - 3 ETASJE
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



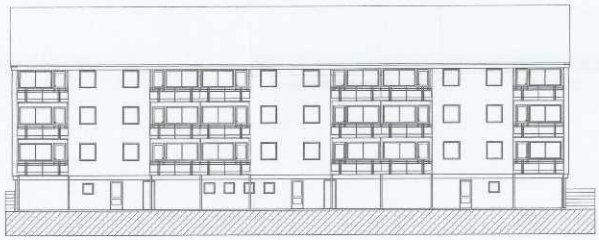
A-3 Fasade SYD
Eks. situasjon



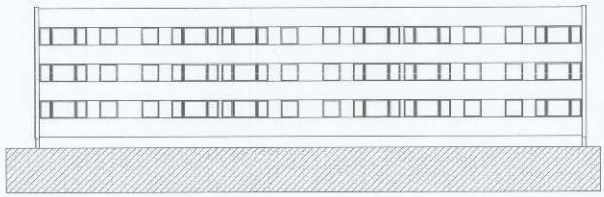
A-3 Fasade SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



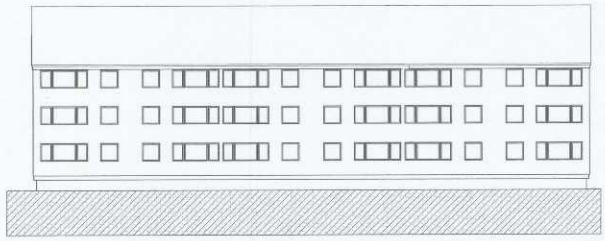
A-1 Fasade VEST
Eks. situasjon



A-1 Fasade VEST
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.



A-2 Fasade ÖST
Eks. situasjon



A-2 Fasade ÖST
Tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

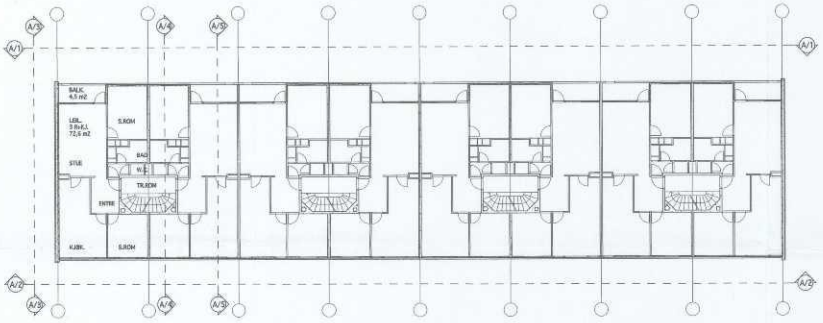
10 JAN 2001

510-02-21A

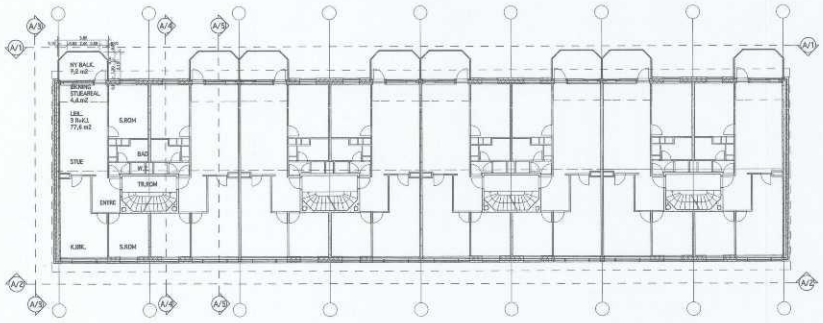
LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK F.1

PLAN FASADER * M. 1:200

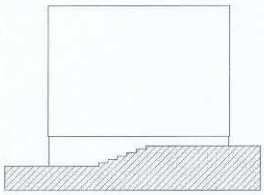
Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Selduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249



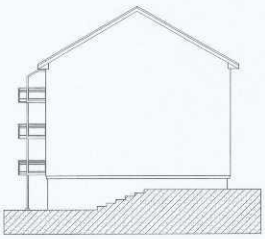
Plan 1 - 3 ETASJE
Eks. situasjon



Plan 1 - 3 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.



A-3 Fasade SYD
Eks. situasjon



A-3 Fasade SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

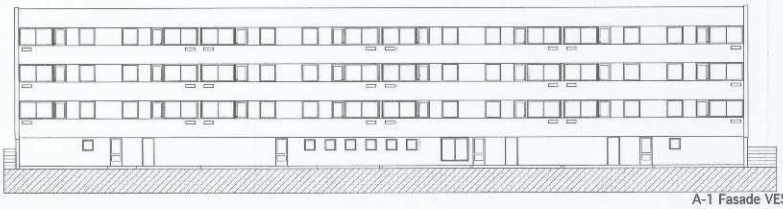
510-02-31A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK F.1

PLAN FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

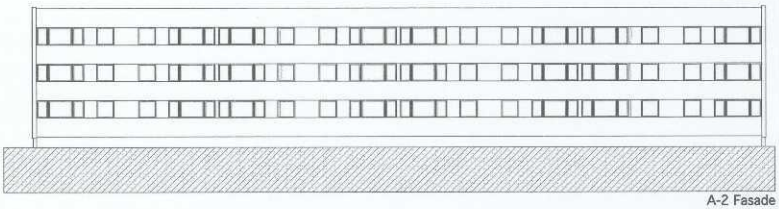
10 JAN 2001



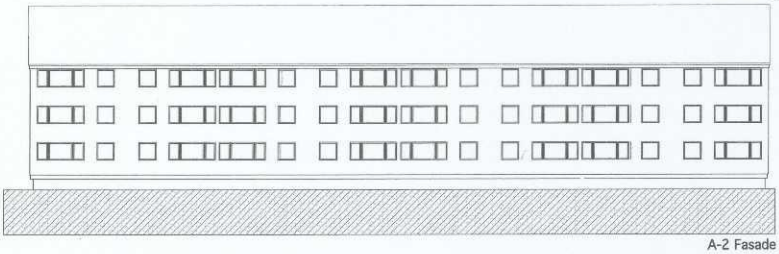
A-1 Fasade VEST
Eks. situasjon



A-1 Fasade VEST
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-2 Fasade ÖST
Eks. situasjon



A-2 Fasade ÖST
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

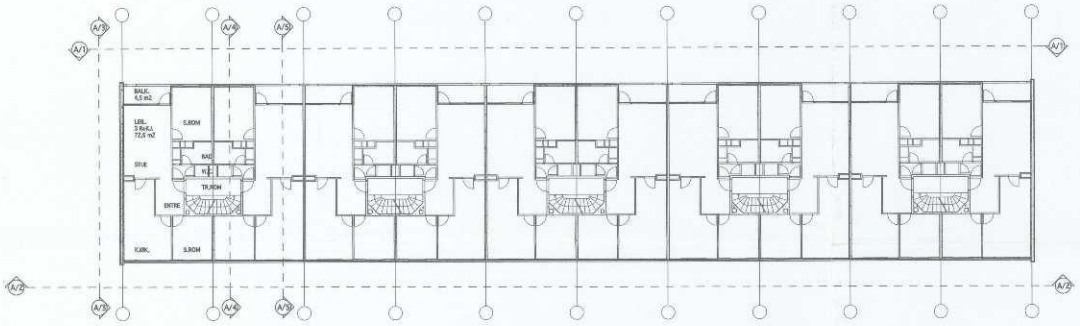
510-02-32A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK F.1

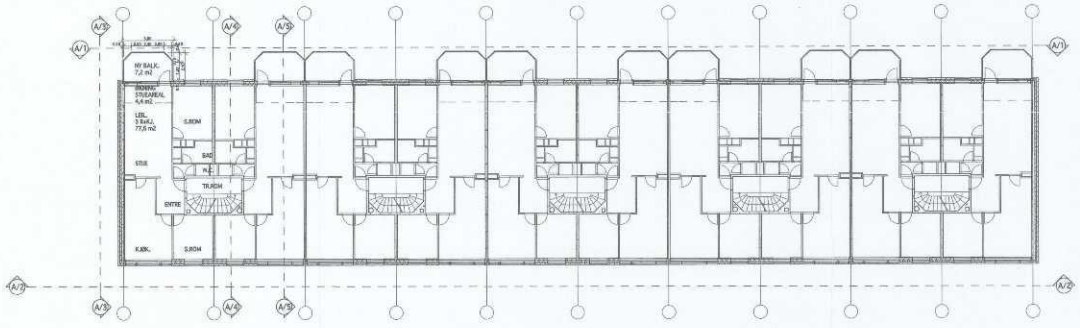
FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

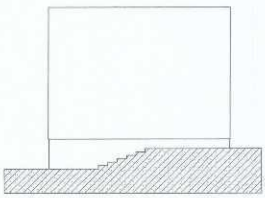
10 JAN 2001



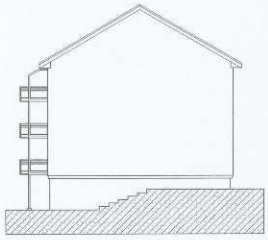
Plan 1 - 3 ETASJE
Eks. situasjon



Plan 1 - 3 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.



A-3 Fasade SYD OG VEST
Eks. situasjon



A-3 Fasade SYD OG VEST
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

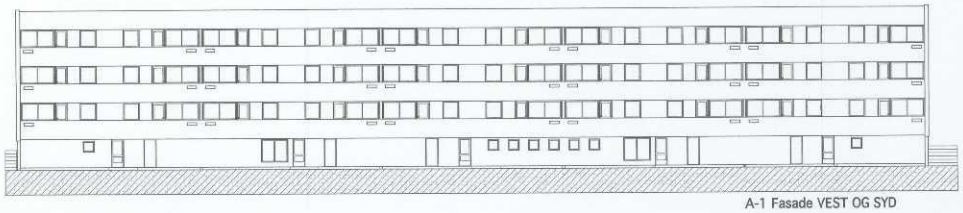
510-02-41A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK
D.1 - J.1 - K.1 - L.1

PLAN FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Selduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

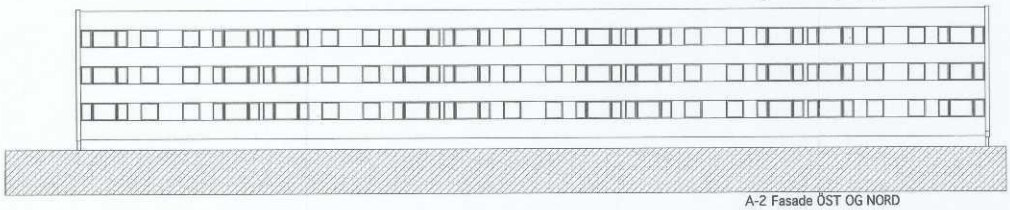
10 JAN 2001



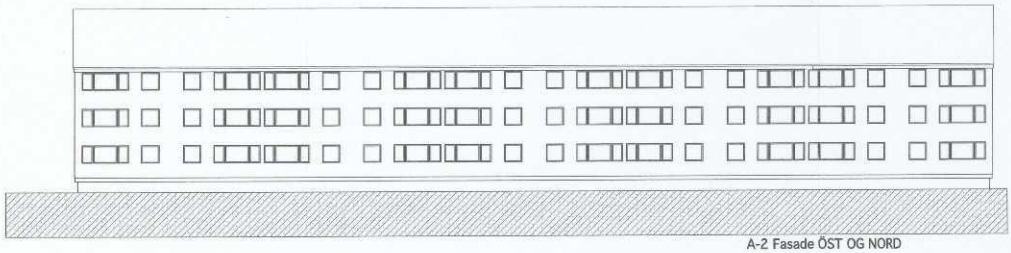
A-1 Fasade VEST OG SYD
Eks. situasjon



A-1 Fasade VEST OG SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-2 Fasade ØST OG NORD
Eks. situasjon



A-2 Fasade ØST OG NORD
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

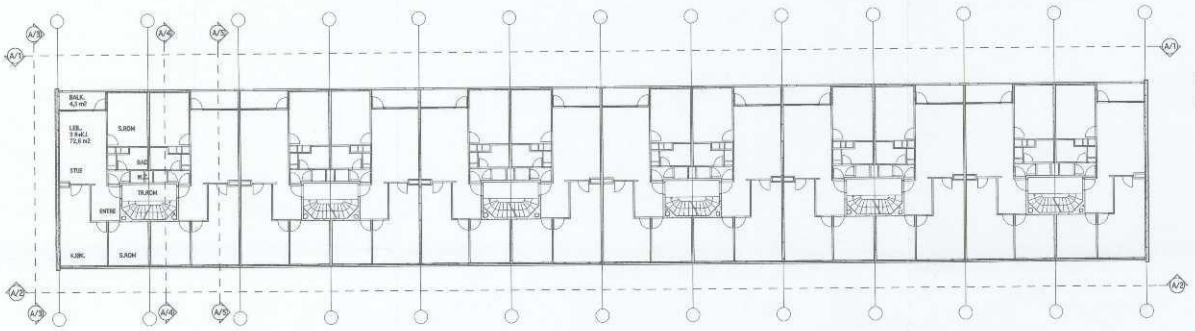
510-02-42A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK
D.1 - J.1 - K.1 - L.1

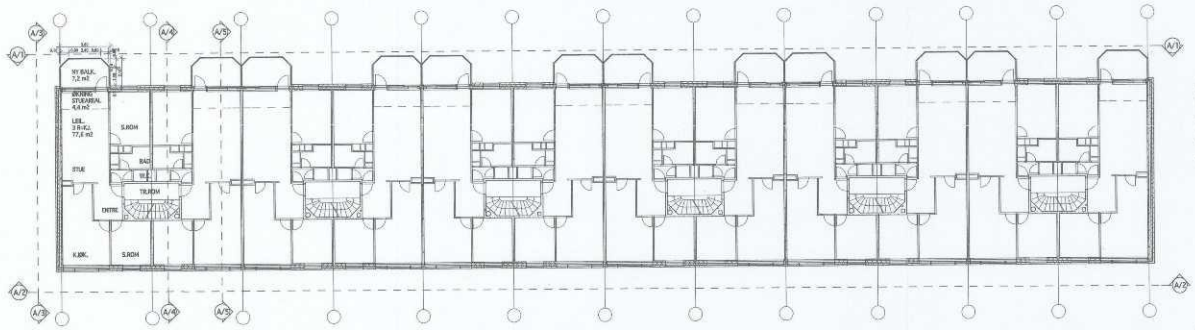
FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

T D JAN 2001

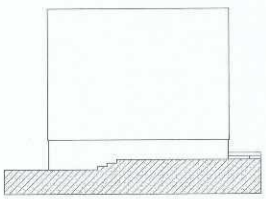


Plan 1 - 3 ETASJE
Eks. situasjon

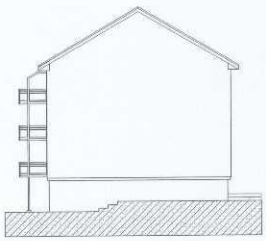


Plan 1 - 3 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.

A-2 Fasade ÖST
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-3 Fasade SYD
Eks. situasjon



A-3 Fasade SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

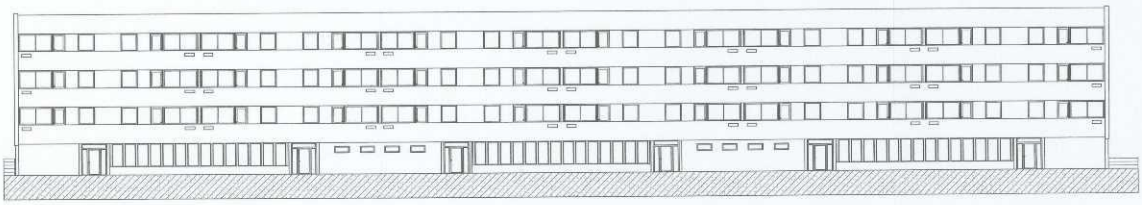
510-02-51A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK B.1.

PLAN FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

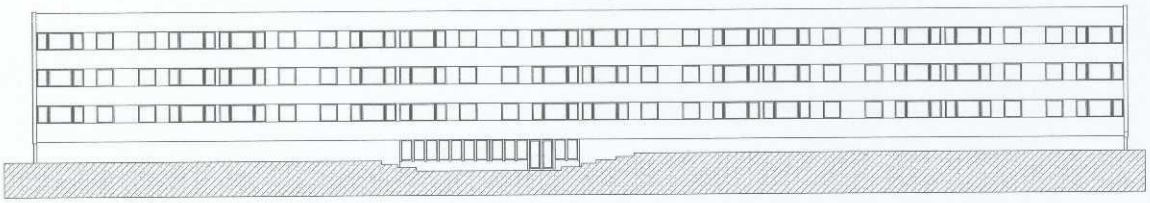
10 JAN 2001



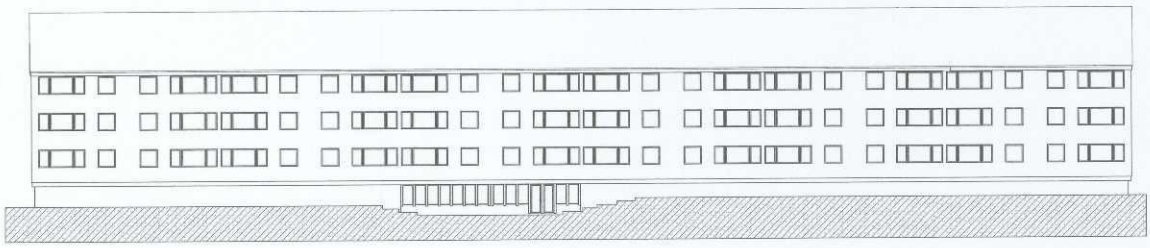
A-1 Fasade VEST
Eks. situasjon



A-1 Fasade VEST
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-2 Fasade ØST
Eks. situasjon



A-2 Fasade ØST
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

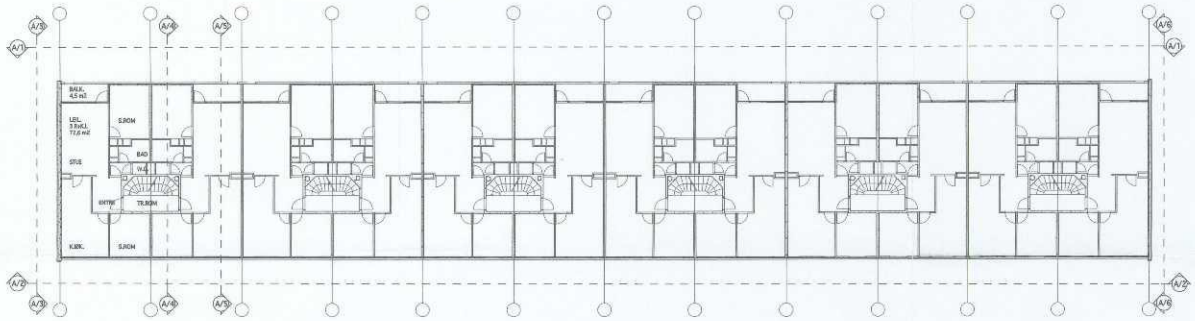
510-02-52A

LØVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK B.1.

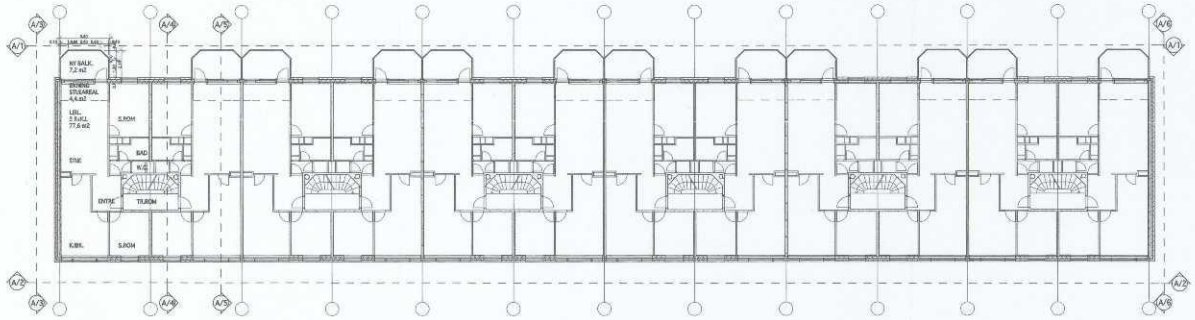
FASADER * M. 1:200

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Selduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

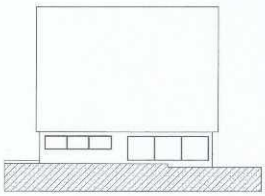
10 JAN 2001



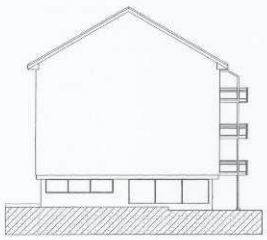
Plan 2 - 4 ETASJE
Eks. situasjon



Plan 2 - 4 ETASJE
Nye balkonger,
tilleggsisolasjon,
teglforblending
og nytt tak.



A-6 Fasade VEST
Eks. situasjon



A-6 Fasade VEST
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

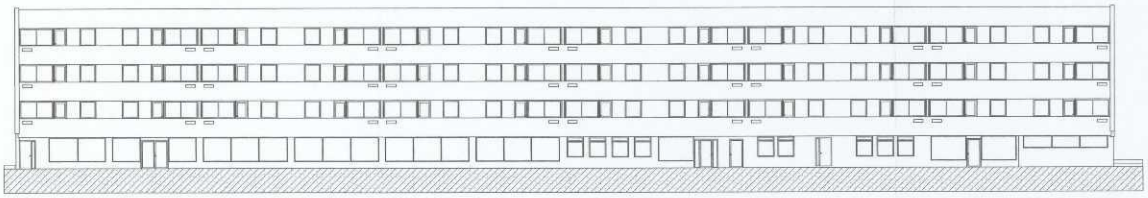
510-02-61A

LÖVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK I.1.

PLAN FASADER * M. 1:200

10 JAN 2001

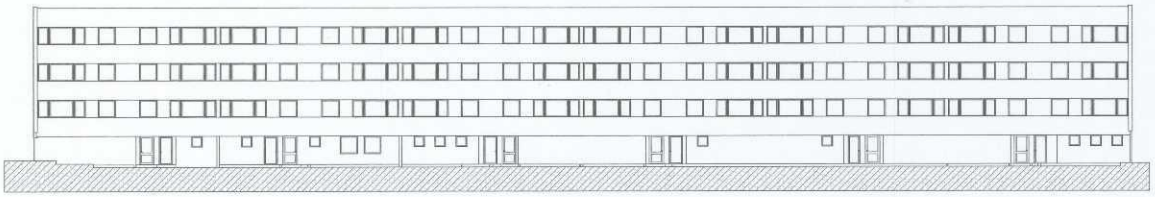
Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249



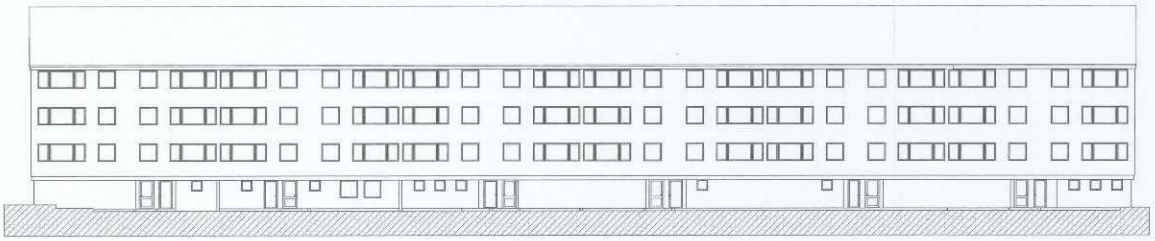
A-1 Fasade SYD
Eks. situasjon



A-1 Fasade SYD
Nye balkonger, tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.



A-2 Fasade NORD
Eks. situasjon



A-2 Fasade NORD
Tilleggsisolasjon,
teglforblending og nytt tak.

A - B.M. 28.12.00
Kontrollert:

510-02-62A

LÅVENSTAD BORETTSLAG
UTBEDRING LAVBLOKK I.1.

FASADER * M. 1:200

10 JAN 2001

Oslo 28.12.00 * R.T.
PON A/S Siv.ark Per O Nyheim
T&K A/S Siv.ark Rolf Terjesen
Seilduksgata 25 0553 Oslo
Tlf.22.871240 * Fax.22.871249

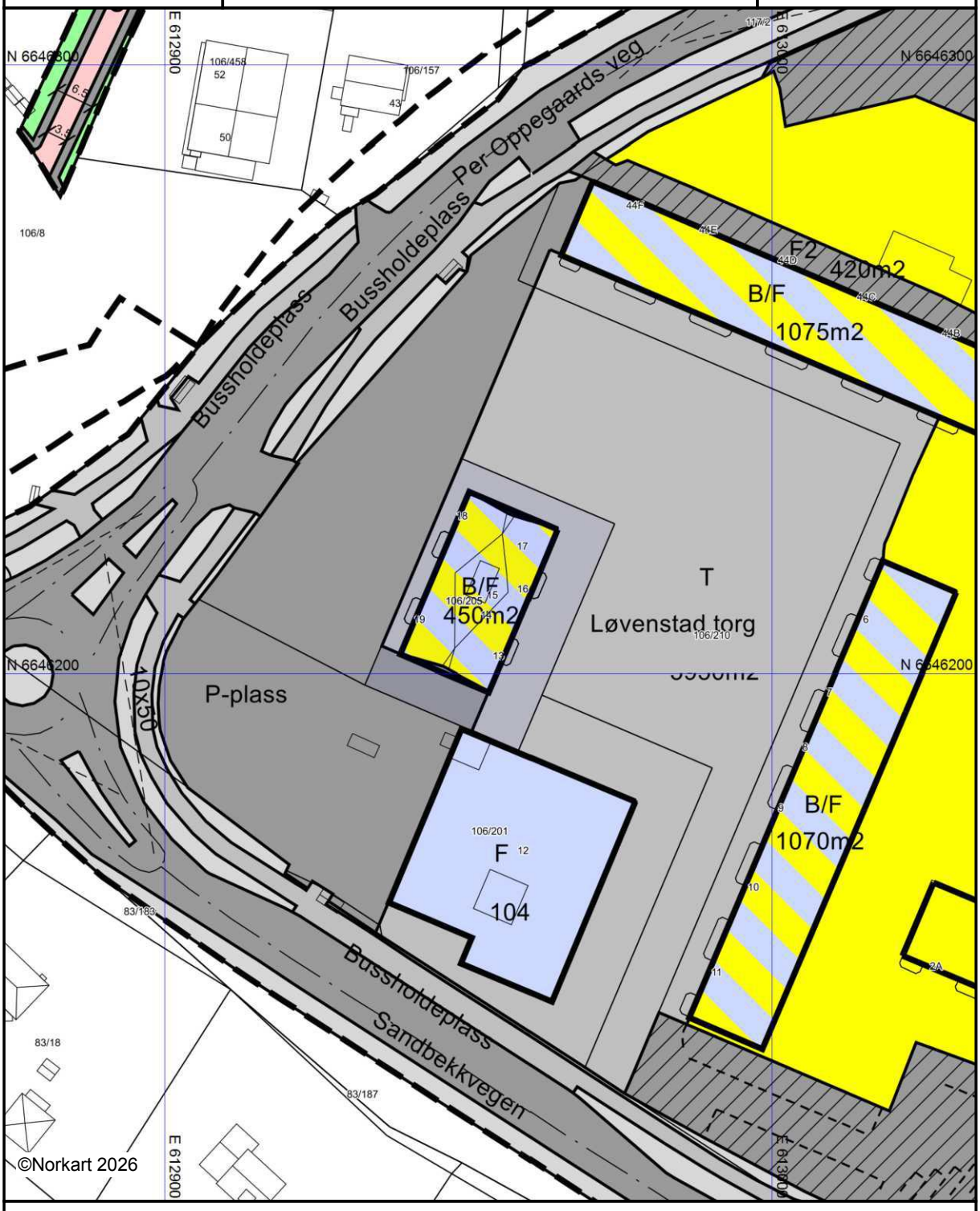
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/205
Adresse: Løvenstadtorget 17
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

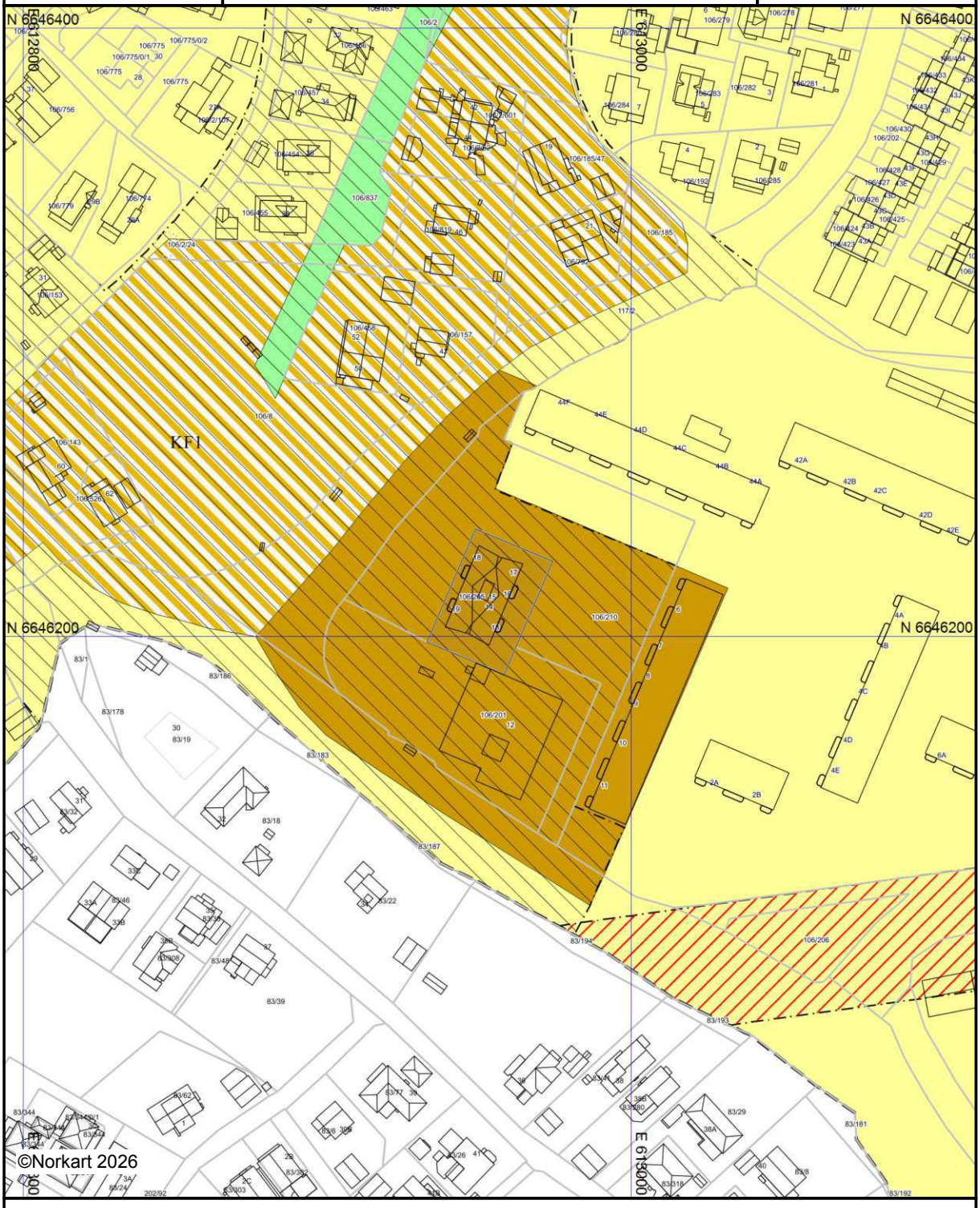
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/205
Adresse: Løvenstadtorget 17
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Påskrift områdenavn

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Planopplysninger

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

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

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	253
Navn	Løvenstad
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØVENSTAD OG LØVENSTAD BO- OG OMSORGSSENTER, GNR. 106 BNR. 667 M.FL.
Vedtatt 11.11.98 i kommunestyret i sak 0071/98, med mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt 26.05.03 og 26.02.07 i det faste utvalget for plansaker i sak 0016/03 og i sak 07/9.

Følgende reguleringsplaner utgår:

- Reguleringsplan for friområde – Løvenstad, stadfestet 26.02.74.
- Regulering for Løvstien, Løvenstad barnehage, barnehage nr. 6 og barnepark, stadfestet 10.02.86.

§1 Reguleringsområdet
Det regulerte området er vist på reguleringskartet og avgrenset med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene brukes slik kartet viser i samsvar med disse bestemmelsene. Bebyggelsesplan med bestemmelser for Løvenstad bo- og omsorgssenter vedtatt 18.01.99 skal imidlertid fortsatt gjelde.

§2 Reguleringsformål
Areal reguleres til:

Byggeområde for:
- boliger
- forretninger
- bolig og forretninger
- offentlige bygninger

Trafikkområder:
- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- annet vegareal
- parkeringsplass
- torg

Spesialområde:
- fjernvarmeanlegg

Fareomrade:
- høyspentlinjer

Fellesområder:
- parkeringsplasser
- avkjørsel

§3 Byggeområder

1. Boligområde

Innenfor boligområdet, **B** på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i reguleringen. Økning i graden av uttnytting utover dagens utnyttelsesgrad ved nybygg eller påbvgg er ikke tillatt, mindre tilbygg ol. kan tillates dersom det kan skje på en arkitektonisk tilfredsstillende måte.
Den ubebygde delen av området skal opparbeides og holdes i stand som felles rekreasjons- og lekeareal for beboerne i området. I umiddelbar tilknytning til bygningene skal det opparbeides og vedlikeholdes atkomstveger som er fremkommelige for service- og utrykningskjøretøyer, for øvrig henvises all kjøretrafikk til regulerte veier og felles adkomster.

2. Område for boliger og forretninger

I området, **B/F** på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i reguleringen. Økning i graden av utnytting utover dagens utnyttelsesgrad er ikke tillatt. Bygningene skal hovedsakelig benyttes **til** boliger, men forretningslokaler kan innredes i 1. etasje.
Ved behov for utvidelse av forretningsareal utover dagens utnvttelsesgrad stilles det krav om bebyggelsesplan der torget T, forretning F og parkeringsarealet i vest innlemmes i planen. Økt behov for parkering må dokumenteres og vises i planen.

3. Område for offentlige bygninger

Området merket **S/BO** på planen omfatter eksisterende areal for Løvenstad skole,. samt areal som skal brukes til i tomt for bo- og omsorgsenter i samsvar med godkjent bebyggelsesplan etter nærmere bestemmelser av det faste utvalget for plansaker.
Innenfor området **S/BO** skal det også være mulighet for en utvidelse av Løvenstad skole. For en eventuell utvidelse av skolen skal det utarbeides bebyggelsesplan.
Det skal opparbeides tilstrekkelig biloppstillingsplass i området ved skolen til å dekke parkeringsbehovet for skolen. Gjerde skal settes opp mellom skolens uteareal og biloppstillingsplass med fortau.
Stiforbindelsen mellom Tiurvegen ved Sandbekken III borettslag og Løvenstad skole opprettholdes. Turveg skal innpasses i bebyggelsesplaner for området slik at tilgjengelighet til marka fra omkringliggende bebyggelse og skoler blir opprettholdt.
I område **BH** inngår den eksisterende bebyggelsen, Løvlia og Løvenstad barnehager, i planen. Innenfor de rammene som settes av Plan- og bygningsloven med forskrifter, kan tilbygg og/eller påbygg tillates dersom det skjer på en arkitektonisk tilfredsstillende måte og tilstrekkelig uteareal opprettholdes.
Maks. kotehøyde for topp møne på tilbygg og/eller påbygg for Løvlia barnehage settes til 201,40 m. I tillegg tillates lufterør over denne kotehøyden.
Ved rammesøknaden legges det ved en beskrivelse av hvordan tilbygg og/eller påbygg tilpasses eksisterende bygg, når det gjelder proporsjoner, takform, materialbruk, detaljering og fargebruk. Fargene på bygget bør avstemmes med hverandre og være dempet.
Som sikkerhet mot fallulykker settes det opp et gjerde på min. 1.5 m på toppen av mur langs ny parkeringsplass. Mot ballbanen på skolen settes det i tillegg opp et ballnett på min. 1.5 m på toppen av gjerdet. Før det gis brukstillatelse på ny del av barnehagen skal utomhusarealene, atkomstvegen og p-plassen være ferdig opparbeidet og gjerdet være satt opp.
Det stilles krav om 0.3 p-plasser pr. barn i barnehagene innenfor område BH. Parkeringsplassene opparbeides innenfor offentlig parkeringsareal nord for Løvstien. 3 plasser skal være HC - plasser.

4. Forretningsområdet

I området, merket F på planen, inngår den eksisterende bebyggelsen i reguleringen. Det er ikke tillatt å øke graden av utnytting. Ved behov for utvidelse av forretningsarealet vises det til bestemmelsene under pkt. 2 Område for boliger og forretninger.

§4 Trafikkområder

1. Kjøreveg

Vegen Sandbekkvegen, Per Oppegaards veg, Ragnhild Jølsens veg, Løvenstadvegen, Orrevegen og Løvstien skal opprettholdes og opparbeides slik planen viser og, for så vidt det dreier seg om endringer i forhold til den nåværende situasjonen, i overensstemmelse med detaljplaner godkjent av kommunen.

Byggeplan for krysset Sandbekkvegen / Løvenstadvegen skal godkjennes av Statens vegvesen Akershus vegkontor. Krysset skal være ferdig opparbeidet samtidig med at Bo- og omsorgsenteret tas i bruk.

Opparbeiding av biloppstillingsplass ved Løvlia og Løvenstad barnehager skal skje i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen.

2. Gang- og sykkelveger

Vegene skal opprettholdes og opparbeides slik planen viser og, for så vidt det dreier seg om endringer i forhold til den nåværende situasjonen, i overensstemmelse med godkjente detaljplaner. På gang- og sykkelvegene tillates bare nødvendig servicetrafikk og kryssende trafikk ved avkjørsler i tillegg til gang- og sykkeltrafikk.

3. Annet vegareal

Arealet, d.v.s. rabatter, vegskråninger og annet areal i umiddelbar tilknytning til vegene, skal tilplantes eller opparbeides på annen måte slik at det gir et tiltalende inntrykk og er et positivt bidrag i vegmiljøet. Opparbeidingen skal skje i samsvar med detaljplaner godkjent av kommunen. I disse planene skal også hensynet til frisikt i vegkrvssene tilfredsstilles.

4. Torg

Området. Løvenstad torg, området T, skal behandles parkmessig og for øvrig gis en utforming som bidrar til å gjøre det attraktivt som torg for beboerne i denne delen av Rælingen og tilstøtende del av Lørenskog. Det skal legges til rette for torghandel. Det er likevel forbudt å sette opp varige bygninger i området. Det skal utarbeides en detaljplan for rehabilitering av torget og tilstøtende arealer. Detalj planen underlegges godkienning av det faste utvalget for plansaker.

5. Parkering

Området øst for Per Oppegaardsveg skal betjene torget og bebyggelsen rundt torget med parkering og gangareal. Området skal opparbeides og vedlikeholdes som en del av Løvenstad torg og skal inngå i detaljplanen for område T, torget. Generelt er det forbudt å sette opp bygninger i dette området, men en lett bygning for oppbevaring av torgrekvisitter kan tillates, den skal i tilfelle kombineres med en bygning for miljøstasjon til innlevering av kildesortert avfall som ikke hentes av renovatøren innenfor kommunens alminnelige renovasjonsordning. En slik bygning skal utformes omsorgsfullt og inngå i detaljplanen for rehabilitering av torget og tilstøtende arealer.

§5 Fareområde - høyspenningsledninger
Sikkerhetssone for høyspenningsledninger er angitt på reguleringskartet med skråskravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art. I samråd med ledningseieren kan likevel enkle uthus, garasjer ol. tillates. For øvrig gjelder Forskrift for elektriske forsyningsanlegg.

§6 Spesialområde - fjernvarmeanlegg
Innenfor området for fiernvarmeanlegg inngår den eksisterende driftsbygningen for fyrsentralen. Området skal betjene fyrsentralen med bilparkering og adkomst. Bygning og parkering opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.

§7 Fellesområder
Områdene **Fl, F2, F3, F4 og F5** er områder for felles adkomst / biloppstilling.

Atkomstveger / biloppstilling
Fl betjener den nordre delen av Løvenstad borettslag med garasjering og bilparkering, området er opparbeidet og bebygd, eksisterende situasjon inngår i reguleringen.
F2 an gir felles adkomst mot den nordvestre blokken av Løvestad Borettslag.
F3 og F4 betjener den søndre delen av Løvenstad borettslag med parkeringsplasser og felles adkomst fra Løvenstadvegen. Området skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.
F5 betjener bebyggelsen i Orrevegen med garasjering og bilparkering. Eksisterende garasje inngår i reguleringen. Parkeringsarealet skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen.

Område for fjernvarmeanlegg og fellesområdene skal vedlikeholdes på en måte som sikrer et tiltalende miljø, arealer som ikke brukes til biloppstilling eller garasjer skal beplantes og gis en parkmessig behandling. Parkeringsarealene er reservert biloppstilling og tillates ikke brukt til opplagsplasser for andre gjenstander, materialer eller lignende.

Rælingen, 14.03.07
Plan- og bygningssjef

John Hage

RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

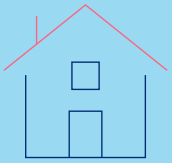
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Løvenstadtorget 17

Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Løvenstad	0 min
Coop Extra Kurlandsåsen	8 min

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	19 min
Boots apotek Strømmen	19 min
Strømmen Vinmonopol	19 min

SPORT

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

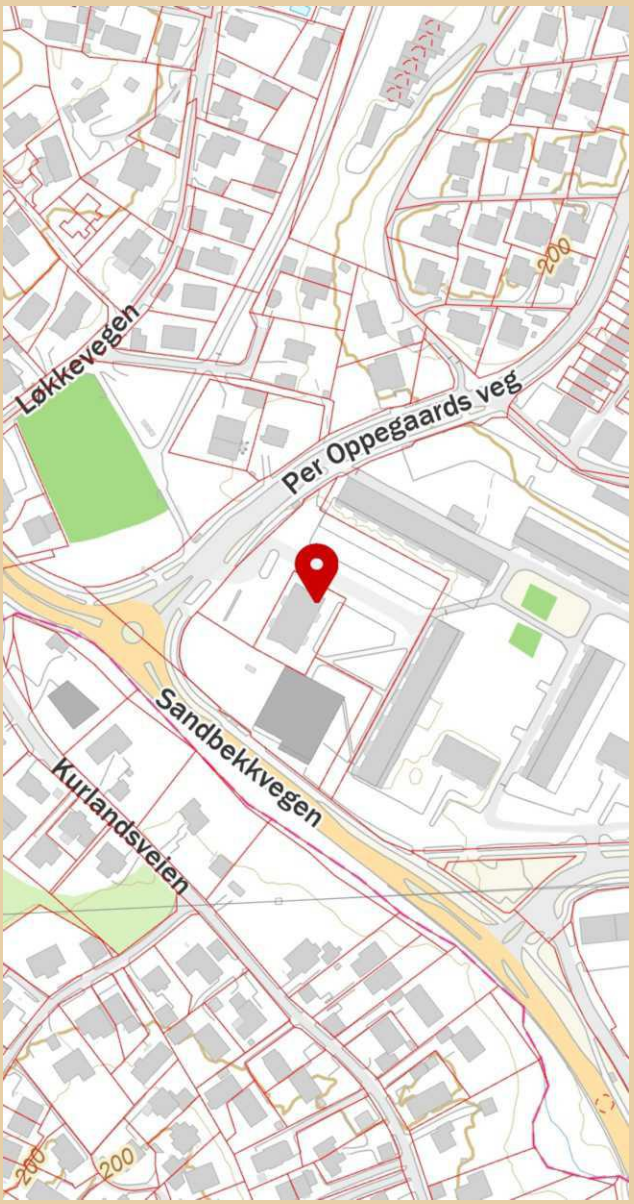
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260239
Addresse	Løvenstadtorget 17		
Postnr.	2006	Sted	LØVENSTAD
Selgers navn	Tommy Aarbogh		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i blokk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Infro fra styret i borettslaget og papirer på arbeid

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying i blokka

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i borettslaget og arbeid

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Har ingen rapport

Er forholdet utbedret?

Lekkasje bak leilighet over som er utbedret. Flass i maling i tak utenfor bak. Dette blir sparklet og malt på nytt rett etter ferie, det er bekreftet av kommune.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 07.08.2026

Signert av *Tommy Aarbogh*

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:
Løvenstadtorget 17, 2006 Løvenstad
Gnr. 106, Bnr. 205, andelsnr. 306 i LØVENSTAD BORETTSLAG A/L, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
186260239

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
