PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

LØVENSTADVEGEN 4 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra BORI

Vedtekter og husordensregler

Innkalling til gen.forsamlingen 2026

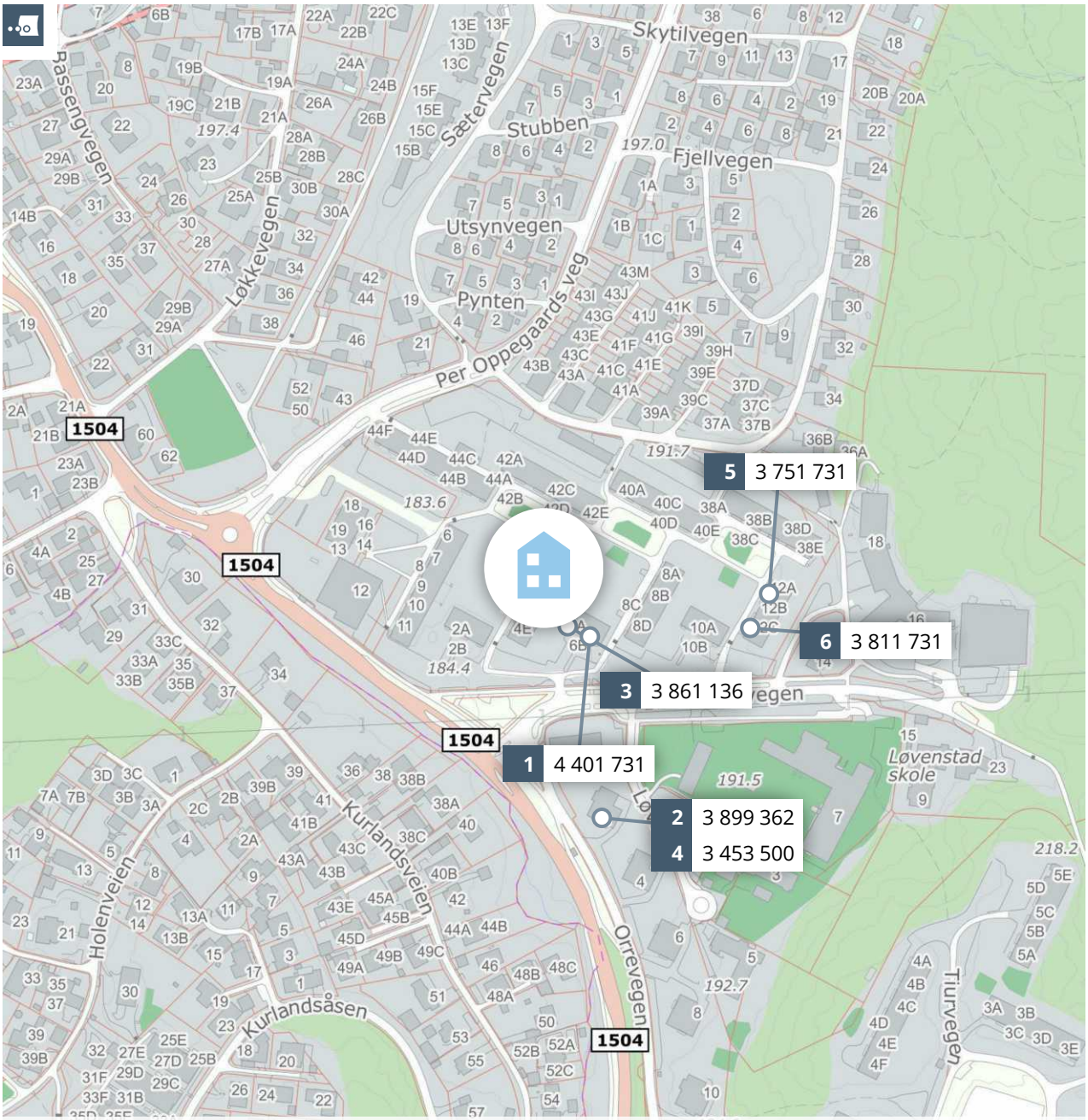
Protokoll fra gen.forsamlingen 2026

Kart og reg.bestemmelser fra kommunen

DOK-analyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØVENSTADVEGEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 22.09.2026

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: Tom Andre Skarsbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvenstadvegen 4 B, 2006 LØVENSTAD

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 106 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Løvenstad 3

Verdivurdert til

3 400 000

373 027	3 773 027	53 900
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	8 305
Formue	40 478
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løvenstadvegen 6 B 71 m² 1964 1. etg 3 sov	16.02.2026	4 090 000	**4 050 000**	351 731	4 401 731	**61 996**
2 Orrevegen 2 68 m² 1968 3. etg 2 sov	26.06.2026	3 800 000	**3 710 000**	189 362	3 899 362	**57 344**
3 Løvenstadvegen 6 A 71 m² 1964 1. etg 2 sov	04.05.2026	3 490 000	**3 510 000**	351 136	3 861 136	**54 382**
4 Orrevegen 2 55 m² 1968 2. etg 1 sov	08.05.2026	3 350 000	**3 300 000**	153 500	3 453 500	**62 791**
5 Løvenstadvegen 12 A 72 m² 1964 1. etg 2 sov	25.02.2026	3 450 000	**3 400 000**	351 731	3 751 731	**52 107**
6 Løvenstadvegen 12 C 72 m² 1964 2. etg 2 sov	13.01.2026	3 500 000	**3 460 000**	351 731	3 811 731	**52 941**

Løvenstadvegen 4B er en praktisk 3/4 roms leilighet beliggende på Løvenstad. Leiligheten ligger i et barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte turmuligheter i Østmarka. Det er bussholdeplass rett i nærheten, så offentlig kommunikasjon fra området er lett tilgjengelig.

Kort fortalt
- Praktisk 3/4 roms leilighet
- Stue med utgang til innglasset balkong
- Pent kjøkken montert i 2016/2017
- Flislagt bad/vaskerom
- 3 soverom
- Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.
- Fellesvaskeri i borettslaget
- Utvendig biloppstillingsplass
- Barnevennlig område med kort vei til skoler
- Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet

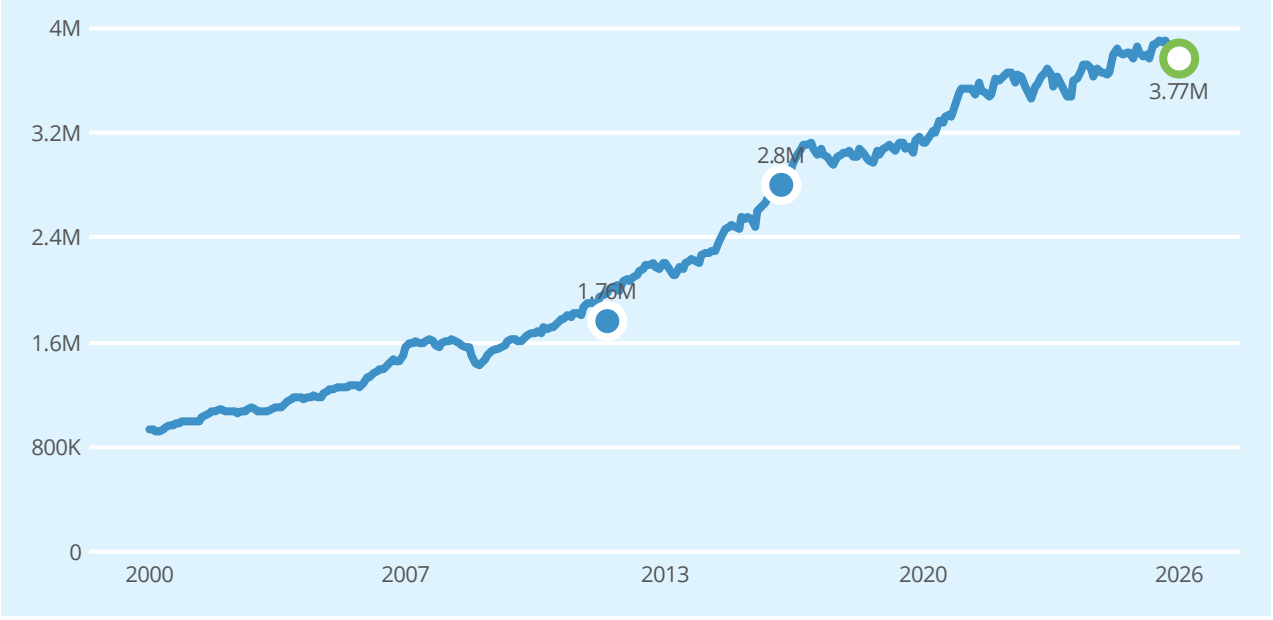
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.07.2024		19.07.2024	-	2 800 000	-	2 800 000	3
16.08.2016	24.08.2016	16.12.2016	2 100 000	2 430 000	374 136	2 804 136	
14.03.2012	22.03.2012	07.06.2012	1 350 000	1 350 000	411 351	1 761 351	
25.06.2001	25.06.2001		-	920 000	0	920 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gave fra mor.

4 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

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i Løvenstad 3 grunnkrets siste 6 mnd

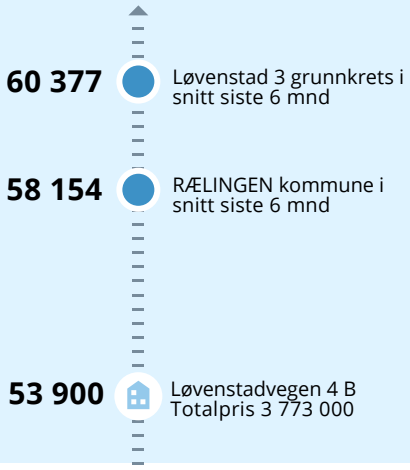
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Løvenstadvegen 4 B
2006 Løvenstad

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1964
BRA:	86 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	8	2	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate gulv	Bom (hulrom) under flis/flere løse fliser.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Gulv og vegger har ikke tilfredsstillende lekkasjesikkerhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Værslitte karmer med behov for vedlikehold/eldre enn 35 år med usikker levetid/avvik på åpne-/lukkemekanisme tilknyttet vinduer fra 2003.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Deler av avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon/ufagmessige arbeider.
Vannledninger	Deler av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon/deler av nyere installasjoner fremstår som ufagmessig.
Vannbåren varme	Radiatorer og vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate vegg/himling	Bom under flis.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Manglende lekkasjesikring av sisternekasse.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Dokumentasjon	Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Kjøkken er innlemmet som del av stue. Wc er innlemmet som del av bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2026

Rapportdato
9.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Johan Fjeld**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 07.09.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Løvenstadvegen 4 B, 2006 Løvenstad**						
Kommunenr:	**3224**	Gårdsnr:	**106**	Bruksnr:	**206**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**113**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1964** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med teglstein, pussede og malte flater. Flatt tak i betong, tekket med papp/membran. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer.

Tomtestørrelse: 43078 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**81**	**70** Entrè, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 235-240 cm).	**0**	**11**	**0**
U. etasje	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**70**	**5**	**11**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i u. etg. på 5,4 m2, samt et skap. Bod/skap ble påvist av eier. Boden er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod/skap tilhører borettslagets fellesareal, og at bod/skap således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bod/skap kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Innglasset balkong

Innglasset balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 11 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent årstall.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Innglasset balkong på 11 m² er utført med støpt dekke forankret til bygningen, med oppforet tregulv. Balkongen ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen. Balkongen er ikke tekket. Det opplyses at det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår, men årstall er ukjent.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Finert entredør (B30/35db) med kikkehull og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er datert 2003 og 1988. Balkongdør er fra 1988. Entredør med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Avvik på åpne-/lukkemekanisme tilknyttet vinduer fra 2003

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
Vinduer og balkongdør fra 1988.

Oppsummering TG-2

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, hvorav vinduer og balkongdør fra 1988 er eldre enn 35 år. Erfaringsmessig øker sannsynligheten for punktering og redusert isolasjonsevne med alderen, selv om det ikke er påvist punkterte glass ved befaringen. Det er registrert værslitte karmer på vinduene. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold må det påregnes utskifting av de eldste vinduene og balkongdøren på sikt, samt vedlikehold av karmer for å hindre videre forringelse. Det er avvik på åpne-/lukkemekanisme tilknyttet vinduer fra 2003.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fra 2003 har behov for service/vedlikehold.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 12 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke og fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og målinger med niveleringsutstyr. Det ble registrert skjevheter og ujevnheter, med lokalt avvik målt opp til 12 mm og totalt avvik opp til 20 mm. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Registrerte skjevheter vurderes å ligge innenfor det som må påregnes for en bygning fra byggeåret.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2016/2017.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har innredning med høyglans fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og belysning under overskap. Innredningen omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp. Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2016/2017. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket.
Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Deler av opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Kjøkken er innlemmet som del av stue. Wc er innlemmet som del av bad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2016/2017. I tillegg arbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnreding. Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Soilrør og sluk er fra byggeår.

Oppsummering **TG-2**

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Røranlegget er ikke undersøkt innvendig, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Avløpsrørene består av plast og støpejern. Soilrør og sluk er fra byggeåret 1964 og har dermed nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert sen eller redusert avrenning ved kontrollen. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygningen består av flere boenheter.

Det er opplyst at baderommet ble pusset opp i 2016/2017, og at det ble utført rørarbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning.

Avløpsrør fra byggeåret, samt manglende dokumentasjon på rørarbeider fra 2016/2017 gis TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjoner. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2016/2017. I tillegg arbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnreding. Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Deler av nyere installasjoner fremstår som ufagmessig.

Beskrivelse:
Deler av vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering TG-2

Kontrollen er avgrenset til synlige og tilgjengelige vannledninger innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Det øvrige røranlegget er ikke vurdert, da en fullstendig kontroll krever særskilt utstyr og kompetanse.

Boligen har vannledninger av kobber. Deler av rørene har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Stoppekranen fungerer, det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og synlige vannledninger fremstår som tilstrekkelig isolert.

Det er opplyst at baderommet ble pusset opp i 2016/2017, og at det ble utført rørarbeider i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Deler av de nyere rørinstallasjonene fremstår som ufagmessig utført. På grunn av de eldre kobberrørenes alder må utskifting påregnes på sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.
Vannledninger fra byggeår, samt ufagmessige arbeider gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjoner. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Fremlagt dokumentasjon opplyser at det ble utført el-sjekk i regi av Rælingen El-Installasjon AS den 16.09.2026

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**

Feil/mangler ble avdekket og har blitt utbedret i ettertid.

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.9 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Det er ikke påvist skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det er ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Eier har ikke opplyst om funksjonsfeil på anlegget. Anlegget har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Det må derfor påregnes utskifting av rør og komponenter på sikt, uten at det foreligger konkrete funn på befaringstidspunktet. Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon er en enkel og vanlig løsning for boliger fra denne byggeperioden, og gir normalt et lavere og mer variabelt luftskifte enn mekaniske ventilasjonsløsninger.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom TG-3

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, vaskemaskin, dusjkabinett i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2016/2017.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom under flis

Beskrivelse:
Bom under flere fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet har flislagte overflater. Ved kontroll er det registrert bom under flere fliser. Bom innebærer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løs flis og redusert tetthet i overflaten. Det anbefales å holde overflaten under oppsikt, og utbedring bør påregnes for å sikre fortsatt funksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Flislagte overflater.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Flere løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Sluk er etablert utenfor dusjsonen. Avløp tilknyttet dusjkabinett er ført til rør i gulv.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-3

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Sluk er etablert utenfor dusjsonen, og avløp fra dusjkabinettet er ført til rør i gulv.
Omfattende bom/løse fliser gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte avvik.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Støpejern

Støpejernssluk fra byggeår.

Type tettesjikt	Annet

Sluk med manglende klemt tettesjikt. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer. Oppbygning av vegger er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen klemring i sluk for tetting mellom sluk og tettesjikt

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende klemt tettesjikt i sluk.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Baderommet har støpejernssluk fra byggeåret. Det er ikke registrert klemt tettesjikt/membran i sluket. Rørgjennomføringer i veggen bak dusjkabinettet mangler tilfredsstillende tetting. Ved vannbelastning vil vann trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Gulv og vegger har derfor ikke tilfredsstillende lekkasjesikkerhet.
Oppgitte avvik gis TG 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av baderommet. I mellomtiden må det dusjes i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet, Dusjkabinett**

Speilskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sisternen til klosett er ikke sikret av tettesjikt

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, speilskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt dusjkabinett. Det ble ikke registrert skader på utstyr og innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Ved en eventuell lekkasje fra sisternen vil vann kunne bli stående skjult inne i veggen uten mulighet for avrenning, noe som over tid kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres for å sikre kontrollert bortledning av eventuelt lekkasjevann.
Manglende lekkasjesikring av sisternekasse gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved kontrollen ble det ikke påvist fukt eller skader i konstruksjonen på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.12 Gulv TG-1

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Vegger TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malte panelplater.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.14 Himlinger TG-1

Beskrivelse
Overflater: takess.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.15 Innvendige dører TG-1

Beskrivelse
Malte innerdører.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.16 Annet fast inventar TG-1

Beskrivelse
Garderobeskap. Veggskap.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.17 Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom (usikker funksjon).
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260322
Addresse	Løvenstadvegen 4 B		
Postnr.	2006	Sted	LØVENSTAD
Selgers navn	Johan Fjeld		

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?

19 Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring (boretslaget sin forsikring)

Polise/avtalenr.:

SP1855910.2.1

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Badet er overflatepusset opp i 2017 av min mor som er tidligere eier av leiligheten. Det er ingen dokumentasjon på grunnarbeid. Diverse løsefliser. Dusjkabinett er i dårlig stand.

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

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

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

Beskrivelse:

Vinduene er eldre, og noen er vanskelige å lukke helt igjen.

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

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

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

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

Av hvem?:

18.09.2026 av Per Nærby.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Avvik har blitt utbedret.

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

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

Beskrivelse:

Jeg vet at tidligere eier gjennomførte oppusning, men ikke kunne fremlegge dokumentasjon.

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

Øvrige kommentarer:

Glideskinner i stekeovn defekt. Lite hull i en innerdør til soverom, Vinduer er harde å lukke. Lite skade på front hjørneskap kjøkken. ene kleskapskuff er litt hard å dra ut.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.09.2026

Signert av *Johan Fjeld*

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Løvenstadvegen 4B, 2006 LØVENSTAD	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346445**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **150451752**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
161,36

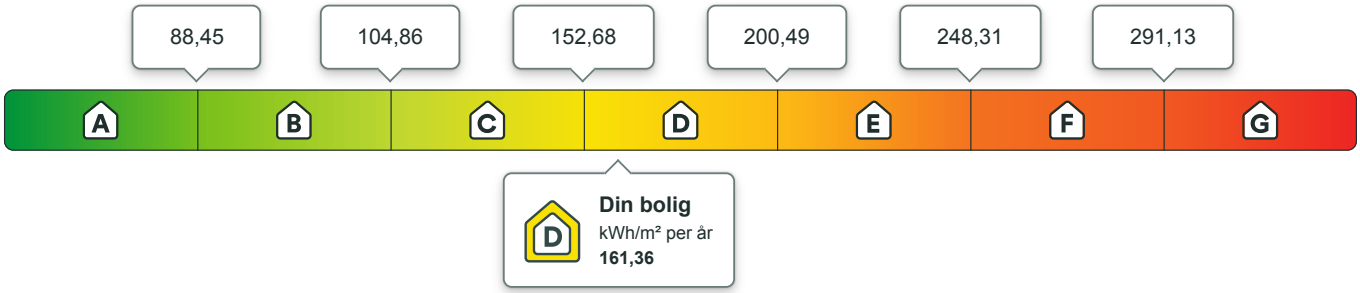
Løvenstadvegen 4B, 2006 LØVENSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 124,73	**192,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Løvenstadvegen 4B, 2006 LØVENSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Løvenstadvegen 4B, 2006 LØVENSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Løvenstadvegen 4B

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	4 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	25 min 2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løvenstad senter Linje 310	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 18.9 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Løvenstad barnehage (0-6 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Løvlia barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Bårliskogen barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Løvenstad	2 min
Coop Extra Kurlandsåsen	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	21 min
Boots apotek Strømmen	20 min
Strømmen Vinmonopol	21 min

SPORT

Løvenstad skole	4 min
Løkkeveien ballfelt	4 min
Fresh Fitness Strømmen	18 min
CrossFit Lillestrøm	6 min

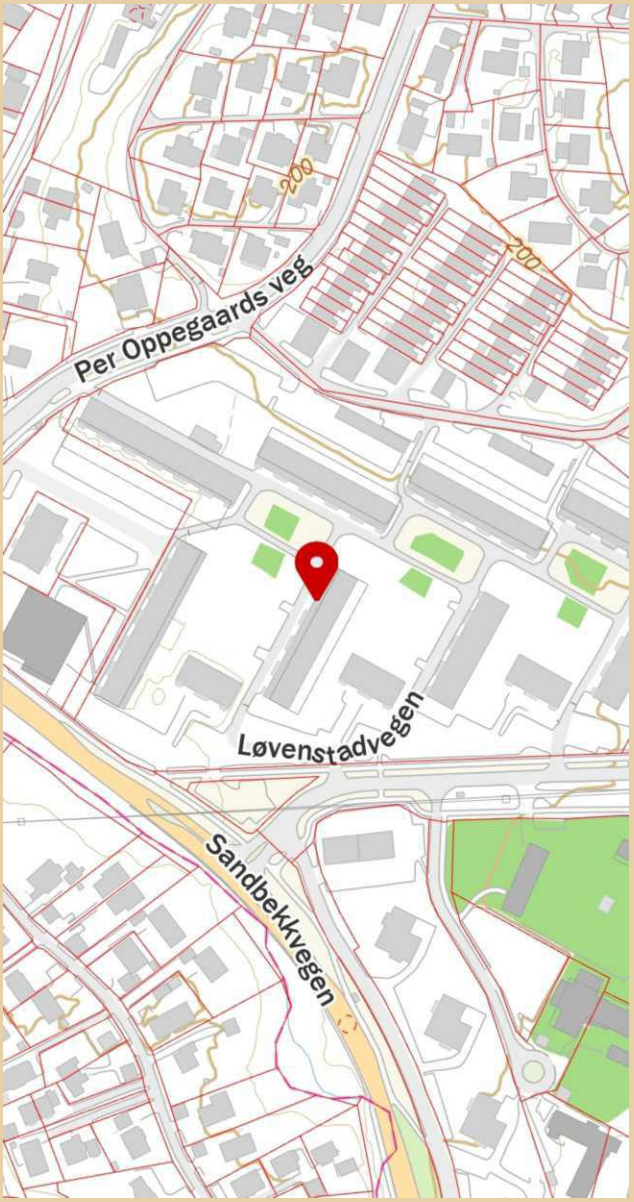
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

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

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

Generert 31.08.26
Vår ref.: 402 / 113
Meglers ref.: 24260322

Boligopplysninger

Andel	113	**Bolignr**	H0302
Boligselskap	402 Løvenstad Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Løvenstadvegen 4 B, 2006 LØVENSTAD	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Johan Fjeld	**Bygningstype**	Lavblokk

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 31.08.26: kr 8 305,00 (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	5 202	5 202	5 202	5 202	5 202	5 202
Motorvarmer	35	35	35	35	35	35
Stipulerte avdrag	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715
Stipulerte renter	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353
Total	8 305	8 305	8 305	8 305	8 305	8 305

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%	2	19 400 010	56 955	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
Husbanken 3,13%	2	44 186 515	129 724	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 30.06.26				31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	31 185 355	91 555	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26				31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	1 889 463	5 547	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26				31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 5,20%	12	30 398 731	89 246	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26				31.12.50
Total		127 060 074	373 027	

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	31 185 355	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	1 889 463	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26			31.10.50
BOLIGBANKEN ASA - 5,20%	12	30 398 731	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.26			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	106/206
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 351 775,00	**Andre inntekter**	kr 59,00

Formue	kr 40 478,00	**Utgifter**	kr 13 573,00

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.

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

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

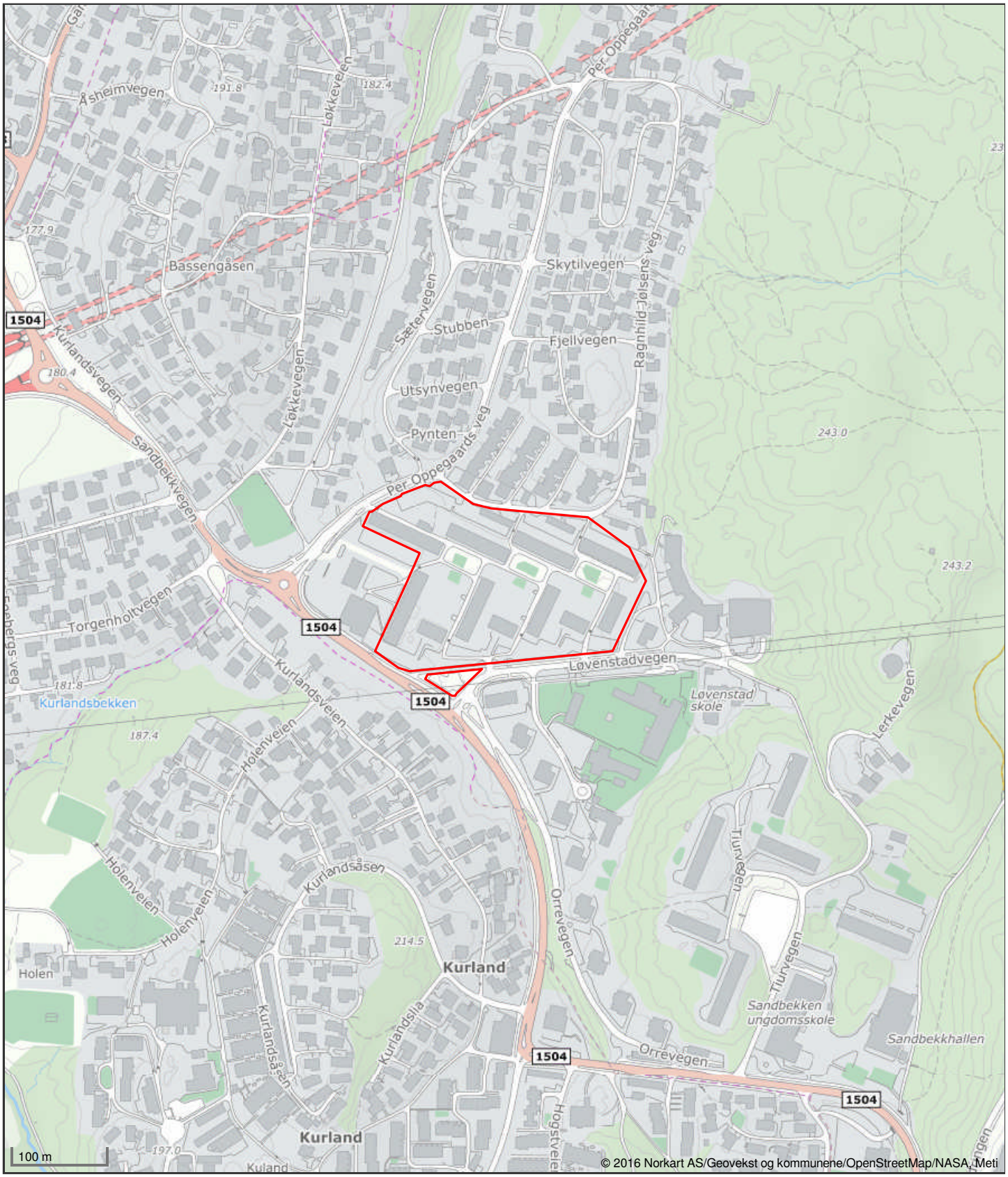
bankID Gundersen, Eirik

styret.com

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 106/206//

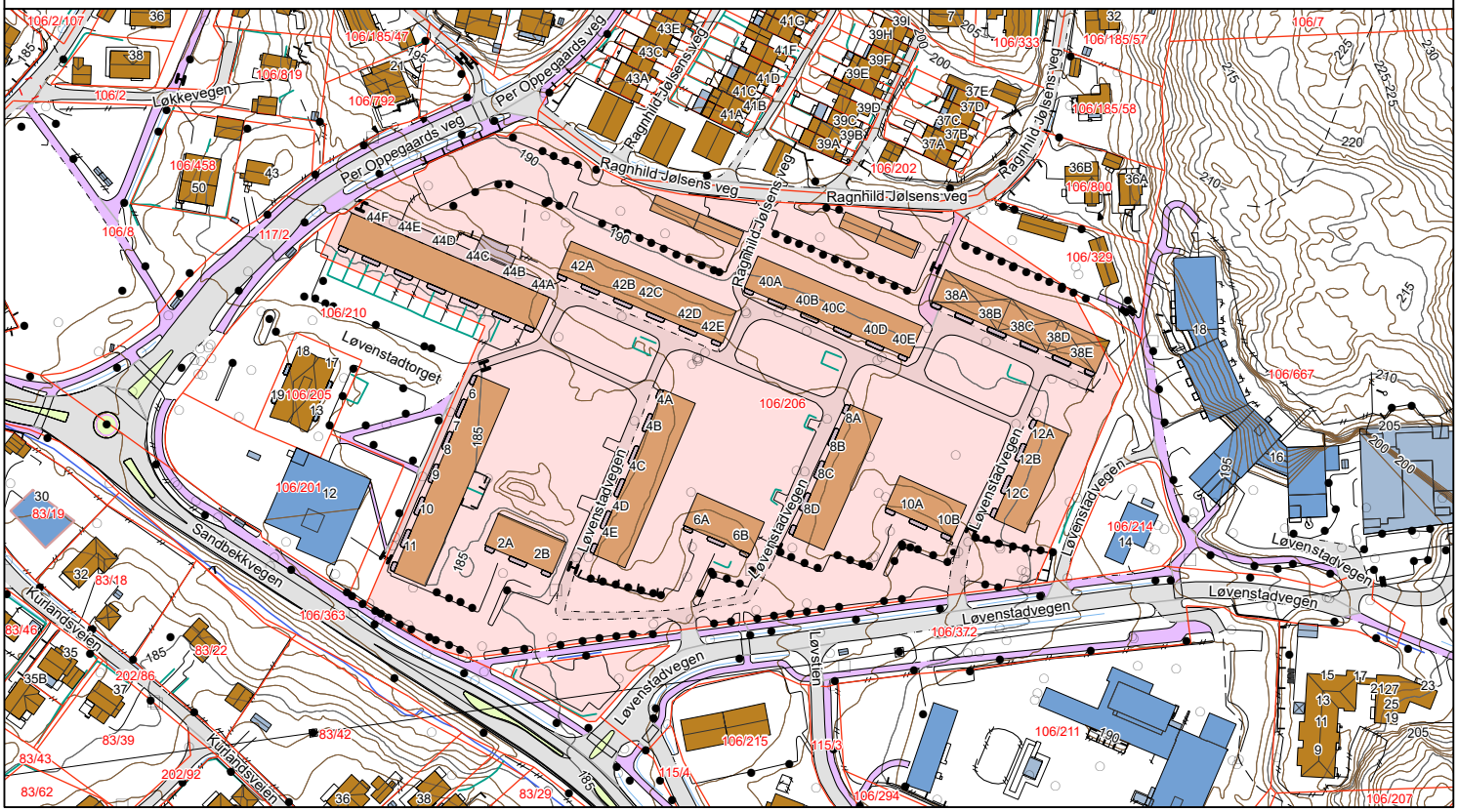


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Ragnhild Jølsens veg 44F, 2006 Løvenstad**
Gnr/Bnr: **3224/106/206/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 43079 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.08.2026



Matrikkelkart

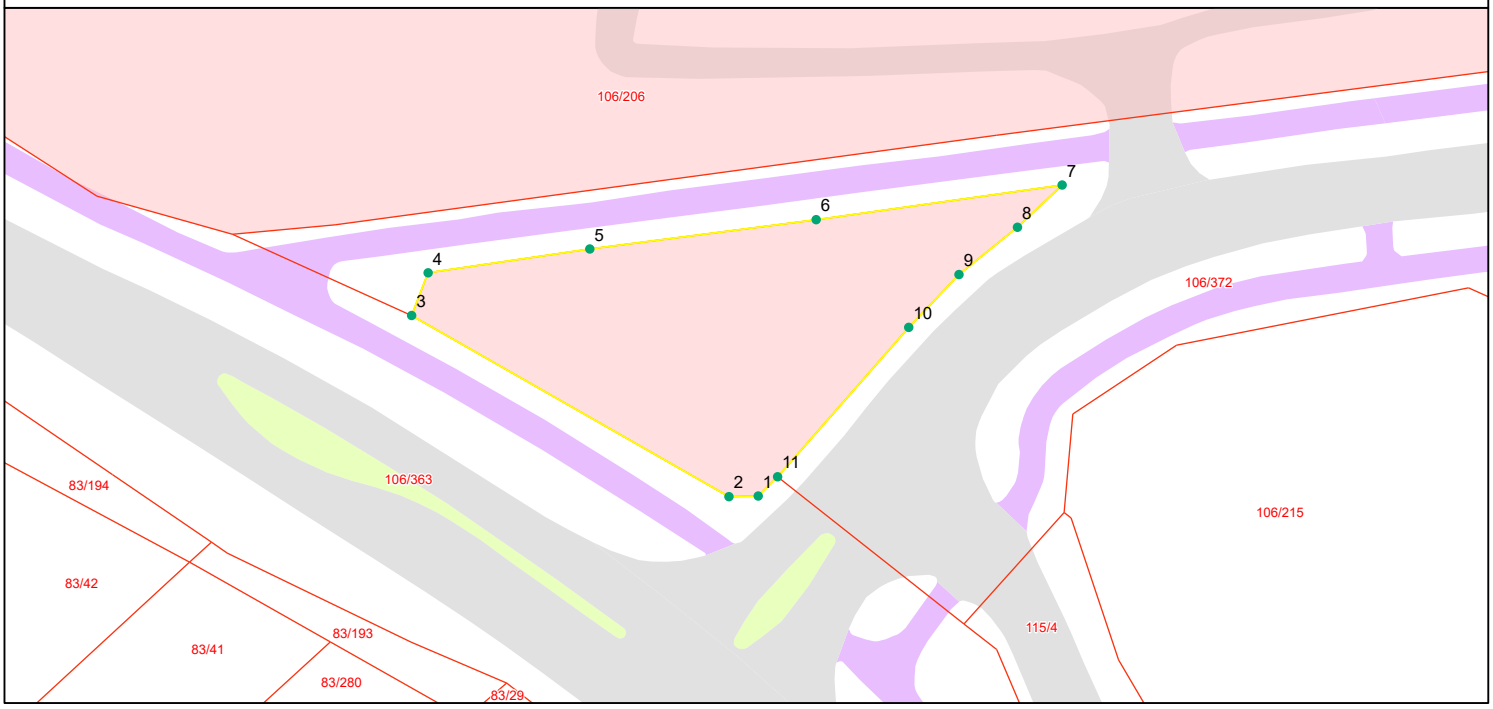
Adresse: **Ragnhild Jølsens veg 44F, 2006 Løvenstad**
Gnr/Bnr: **3224/106/206/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 827 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 827 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646086.34	613063.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	2.73	0
2	6646086.28	613060.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	34.14	0
3	6646103.22	613031	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	4.28	0
4	6646107.21	613032.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	15.26	0
5	6646109.44	613047.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	21.32	0
6	6646112.18	613068.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	23.2	0
7	6646115.42	613091.72	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	5.75	0
8	6646111.47	613087.55	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	7.03	0
9	6646107.05	613082.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	6.81	0
10	6646102.11	613077.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	18.58	0
11	6646088.14	613065.16	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.55	0

Matrikkelkart

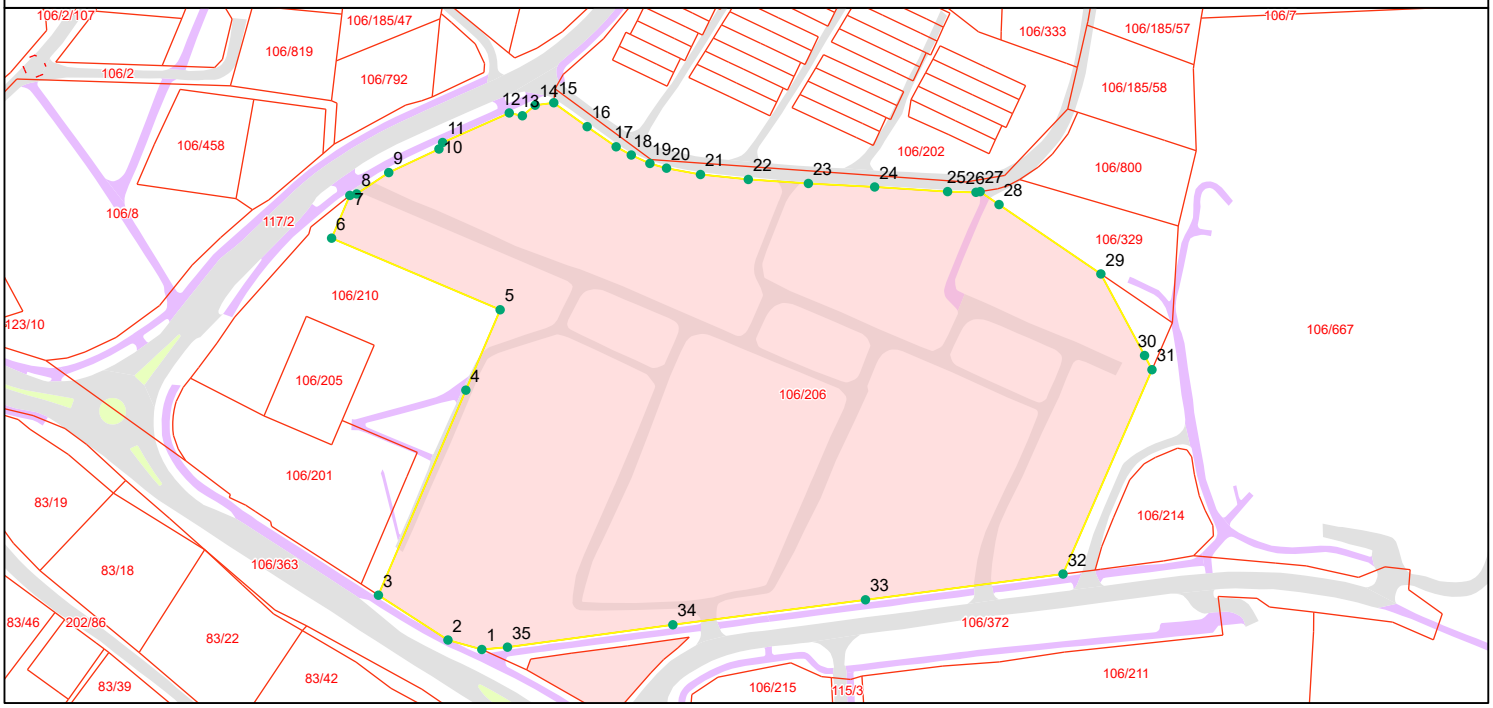
Adresse: **Ragnhild Jølsens veg 44F, 2006 Løvenstad**
Gnr/Bnr: **3224/106/206/0/0**

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 42252 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 42252 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646110.82	613014.28	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	13.14	0
2	6646114.37	613001.63	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	30.91	0
3	6646131.13	612975.68	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	83.38	0
4	6646207.82	613008.32	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	32.7	0
5	6646237.89	613021.12	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	68.42	0
6	6646264.67	612958.19	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	17.39	0
7	6646280.66	612965	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.6	0
8	6646281.22	612967.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	14.41	0
9	6646289.21	612979.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	20.72	0
10	6646298.02	612998.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	2.79	0
11	6646300.45	612999.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.24	0
12	6646311.51	613024.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	5.02	0
13	6646310.45	613029.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	6.2	0
14	6646314.4	613034.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	7.01	0
15	6646315.32	613041.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	15.33	0
16	6646306.38	613053.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	13.2	0
17	6646298.85	613064.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	6.44	0
18	6646295.77	613070.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	7.63	0
19	6646292.62	613077.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	6.46	0
20	6646290.85	613083.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.91	0
21	6646288.48	613095.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	17.95	0
22	6646286.63	613113.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	22.5	0
23	6646285.13	613136.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	24.79	0
24	6646283.82	613160.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.3	0
25	6646282.09	613188.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.61	0
26	6646281.82	613198.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	1.57	0
27	6646282.07	613200.33	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	8.56	0
28	6646277.24	613207.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	46.05	0
29	6646251.29	613245.41	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	34.6	0
30	6646220.79	613261.72	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	6	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 42252 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6646215.47	613264.49	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	83.36	0
32	6646139.05	613231.28	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	74.42	0
33	6646129.41	613157.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	72.55	0
34	6646120.07	613085.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	62.34	0
35	6646111.7	613023.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	9.62	0

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/206
Adresse: Løvenstadvegen 4B
Dato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

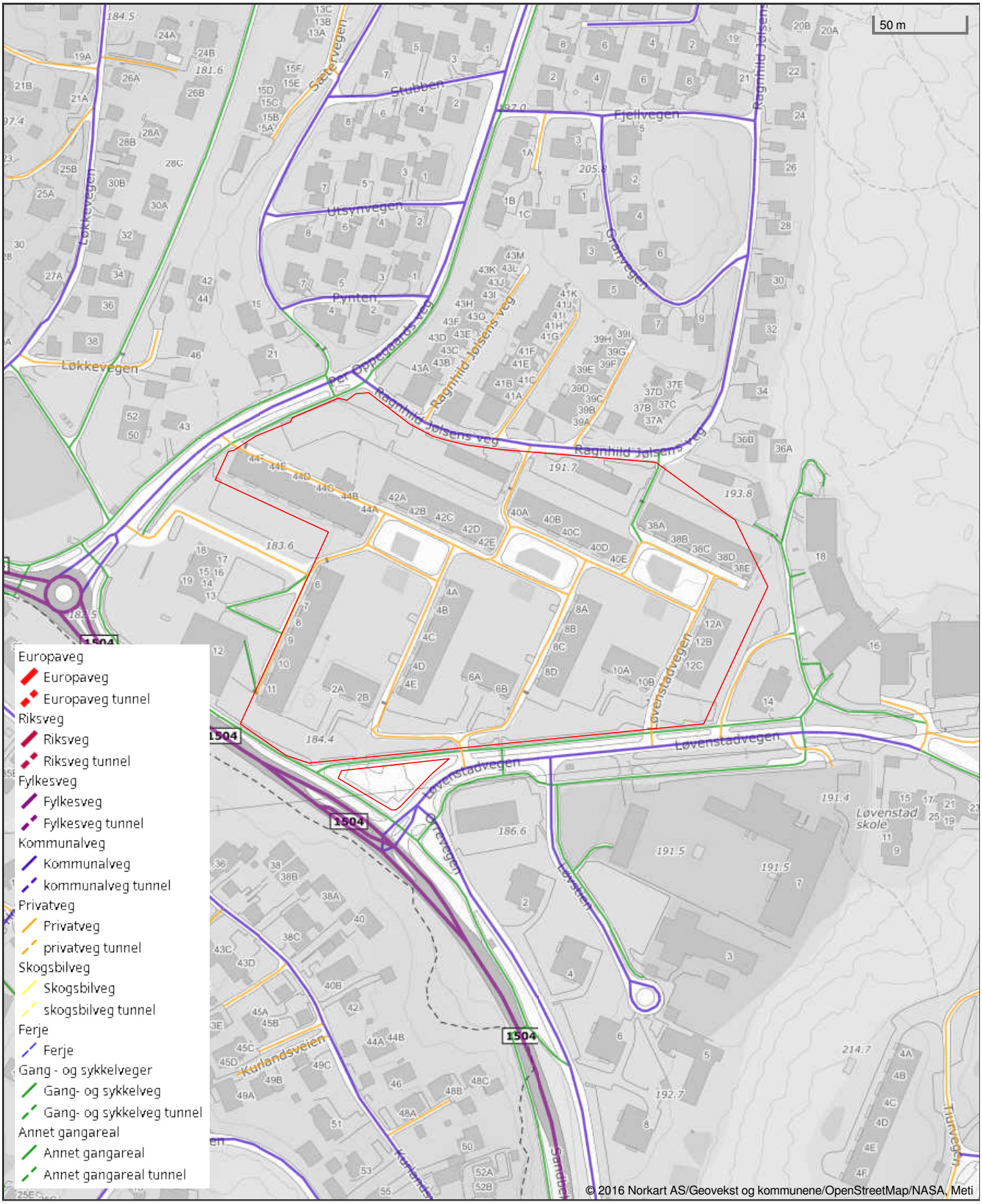
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 106/206//



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

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

AVSKREVET

THYSSENKRUPP MONOLIFT AS Att. Per H. Dieseth
Postboks 6877 Rodeløkka

0504 OSLO

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
28.04.2010/	2010/599-6/EMJO1	106/206	10/109	106/206	03.05.2010

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

Byggested: Løvenstadvegen 4c **Gnr/bnr:** 106/206
Tiltakshaver: Thorbjørn Thorbjørnsen
Ansvarlig søker: Thyssenkrupp Monolift AS

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

VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest mottatt 28.04.2010 med vedlagte kontrollerklæringer, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for trappeheis på eiendom gnr. 106, bnr. 206.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Emil Johansen
avdelingsingeniør

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.

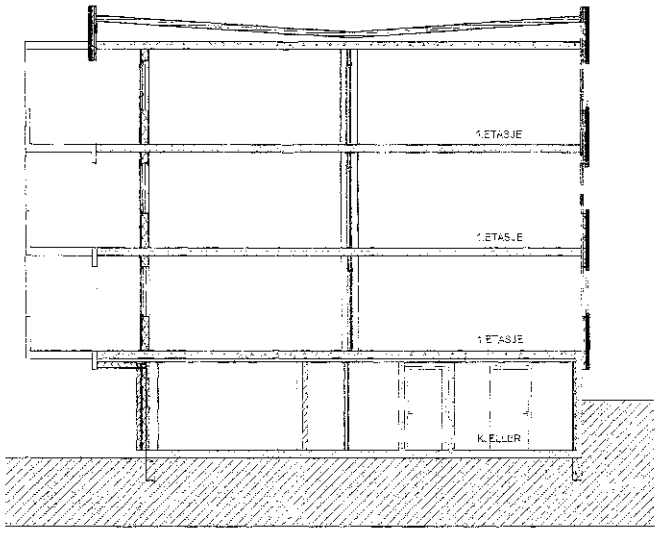
Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

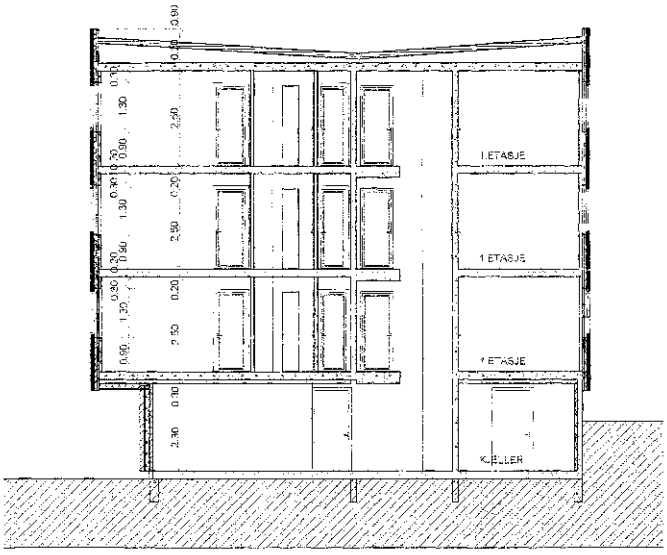
Per Egil Johnsen
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

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



SNITT A-5



SNITT A-4

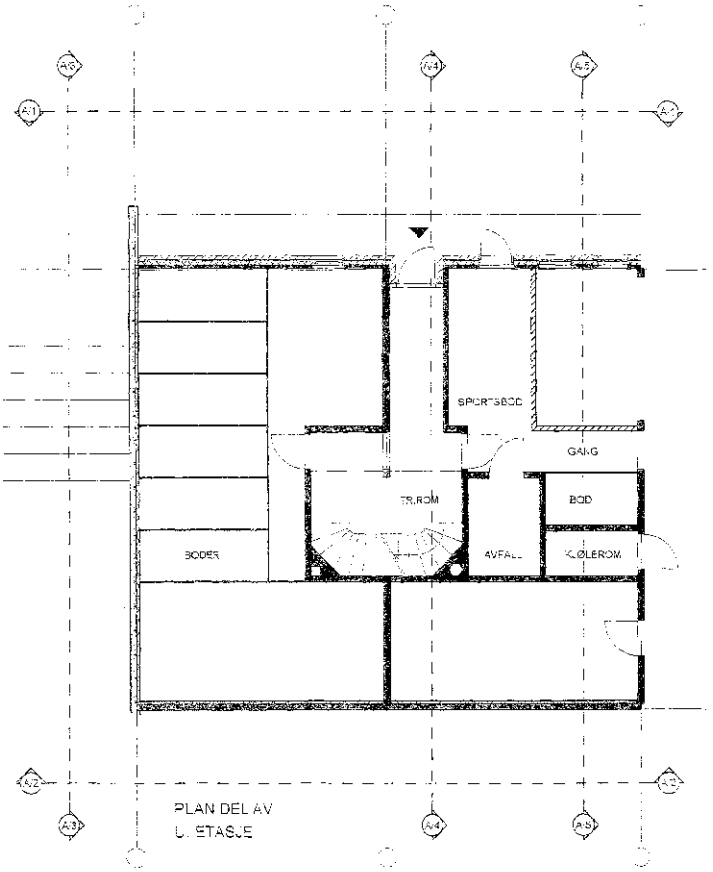
55/03
20. 5. 2003
Per Eskil Johnsen

03

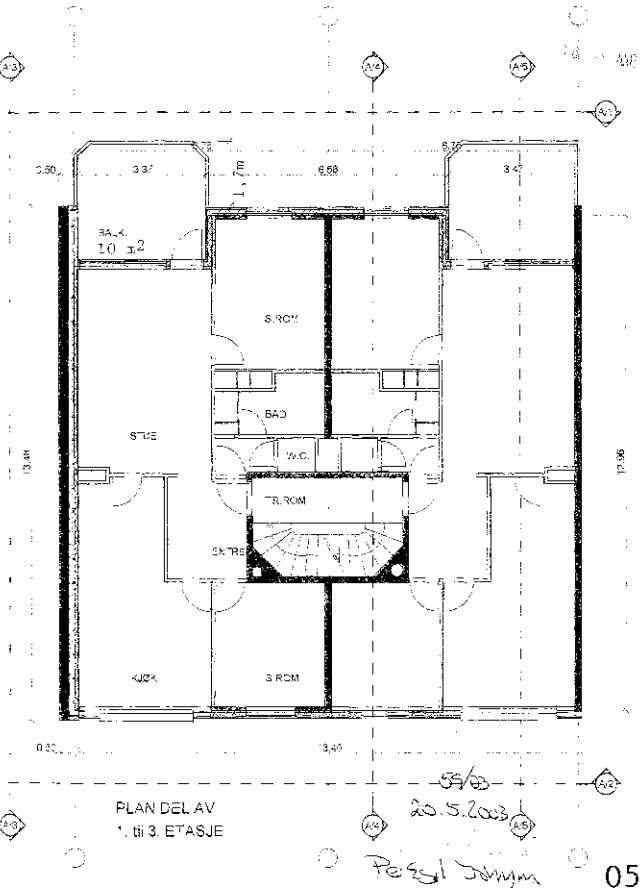
09.05.03: Nye balkonger.

Revisjon

LØVENSTAD BORETTSLAG	03-02A	Prosjekt 510	* Ark PON A/S * MAKE Arkitekter A/S
UTBEDRING	SNITT * MÅL 1 : 100		
ANBUDSTEGNING	Tegnet/Kont. Oslo 13. 05. 2001 R.T./P.O.N.		



PLAN DEL AV
U. ETASJE



PLAN DEL AV
1. til 3. ETASJE

59/03
20.5.2003

05

09.05.03. Nye balkonger.
Innstrukket ytterdør.
Nye kjøkkenvinduer.

Revisjon

LØVENSTAD BORETTSLAG	03-01A	Prosjektnr. 510
UTBEDRING ALT. 3	PLANER * M.1:100	
ANBUDSTEGNING	Tegn./Kont. Oslo 13. 06. 2001 R.T./P.O.N.	

* Ark PON A/S
* MAKE Arkitekter A/S
Bertrudgaten 22
0191 Oslo
Telefon 22 97 57 00
Telefaks 22 97 57 24
E-post: mail@make.no

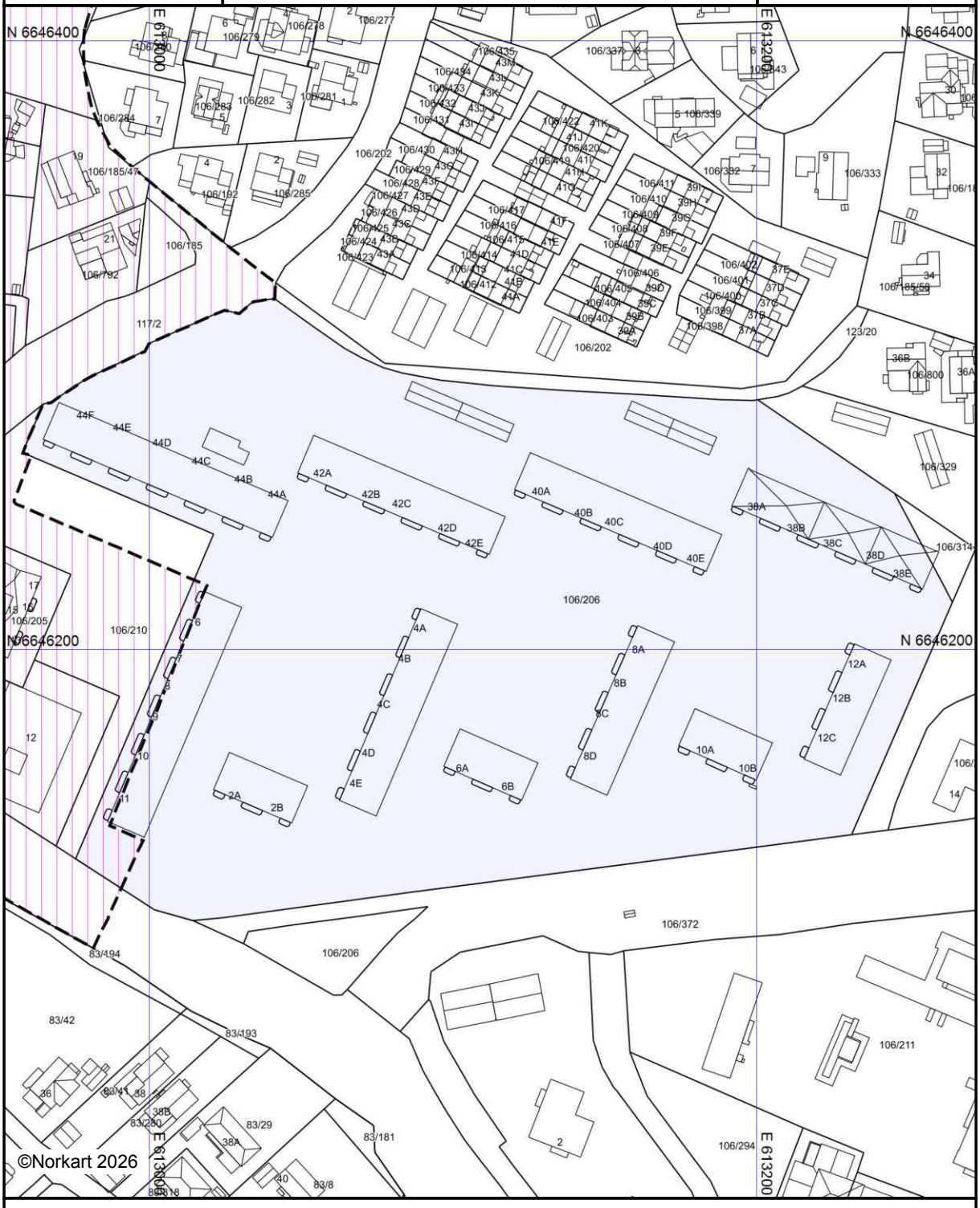
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/206
Adresse: Løvenstadvegen 4B
Utskriftsdato: 28.08.2026
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

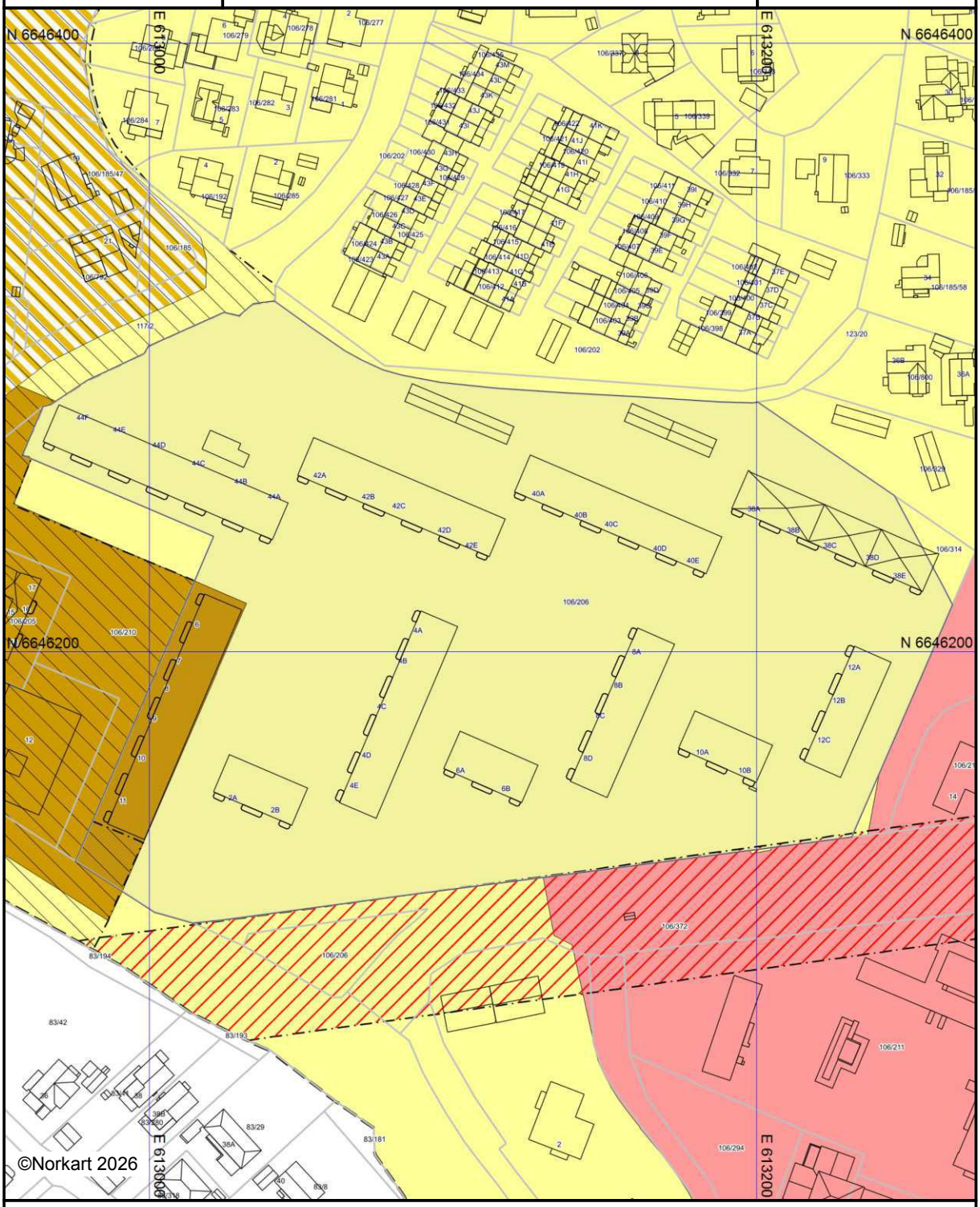
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/206
Adresse: Løvenstadvegen 4B
Utskriftsdato: 28.08.2026
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

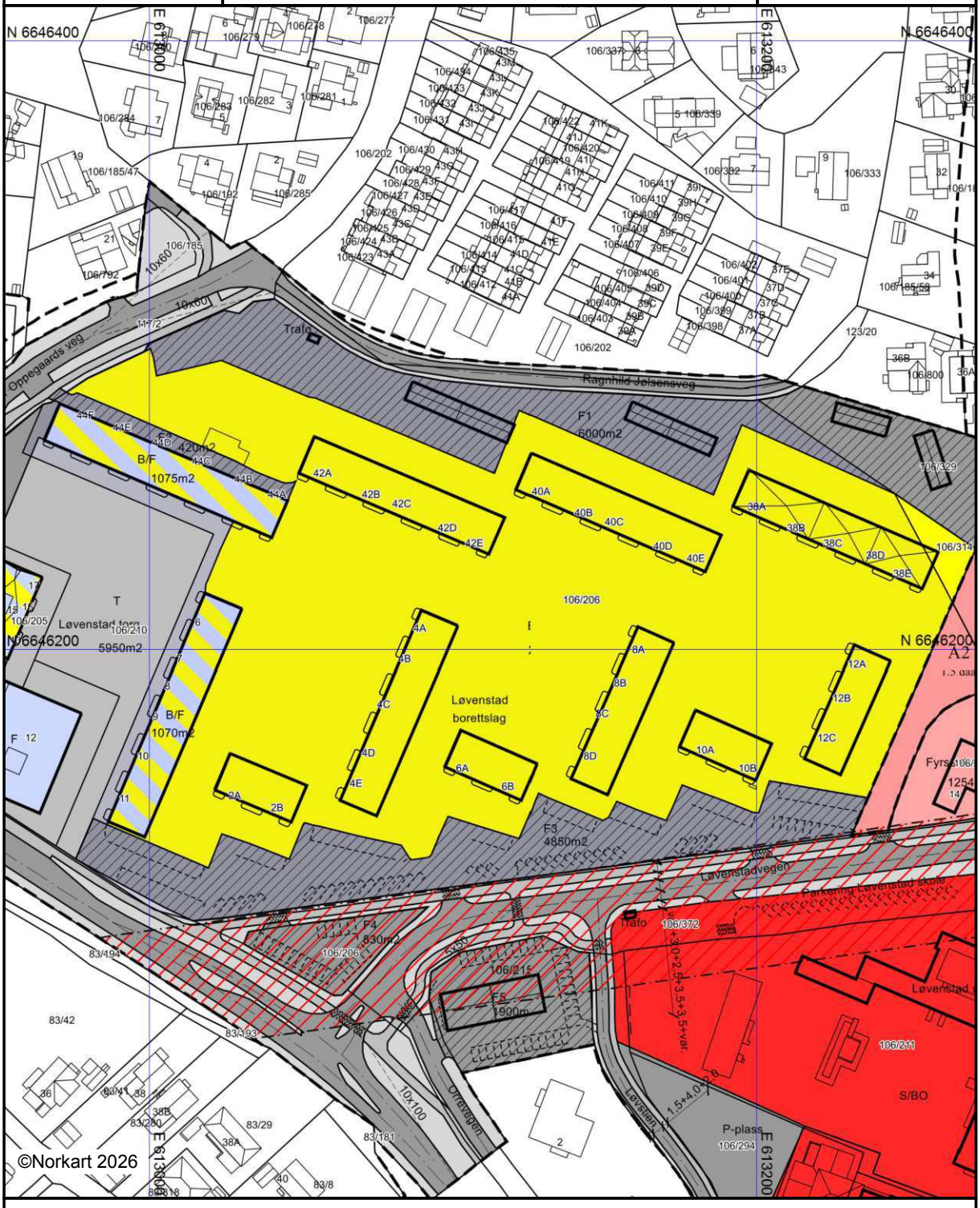
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/206
Adresse: Løvenstadvegen 4B
Utskriftsdato: 28.08.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanl
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Institusjon
- 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
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	206	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løvenstadvegen 4B, 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** 41 235 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 908 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 281 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_1 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Delareal	1 842 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

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** 10 251 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 952 m^2 **Formål** Torg
	Delareal 79 m^2 **Formål** Parkeringsplass
	Delareal 2 139 m^2 **Formål** Bolig/Forretning
	Delareal 47 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 29 610 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Id	186
Navn	Løvenstad bo- og omsorgsenter, Gnr.106, Bnr.667.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/265/186_regbest-1.pdf
Delarealer	**Delareal** 879 m^2 **RPHensynsonenavn** Høysp.anl **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter
Gnr.106, Bnr.667
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 20.01.2015.
Reguleringsbestemmelser er datert 20.01.2015.
Plan nr. : 186

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 11.02.2015

Dato 12.02.15 Ordfører (sign.)

§1 Generelt

Denne detaljregulering erstatter detaljregulering for Løvenstad bo- og omsorgssenter, vedtatt 20.03.13.

1.1 Teknisk plan

Planen forutsetter utarbeidelse av teknisk plan for nyanlagte delområder, som viser ledninger, vann, avløp, kummer, tele, strøm etc. Ledninger legges i veitraséer og/ eller føres i fjell ved kjerneboring.

1.2 Utomhusplan

Planen forutsetter ytterligere detaljert utomhusplan for nyanlagte delområder som tar stilling til nærmere utforming av anlegget i forhold til terrenget og naturen på stedet. Utomhusplanen skal vise adkomster, utforming av parkeringsplasser, forstøtningsmurer og gjerder, stier gjennom området, eksisterende og nye koter samt renovasjon. Uteplasser skal vises med møblering og belysning.

1.3 Rekkefølgebestemmelse

Utomhusplan skal legges ved byggesøknad for hvert byggeområde. Utomhusarealenes gangveier og harde overflater innenfor området skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis, beplantning skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest gis. Før brukstillatelse gis, må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. TEK 10 §11-17 og retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.

1.4 Utforming

Det skal legges vekt på terrengtilpasning og bevaring av naturelementer i hvert byggeområde. Eksisterende enkeltstående trær og tregrupper som vises på utomhusplan skal bevares og sikres av utbygger. Naturområder som skal bevares under byggeperioden, sikres ved oppsetting av godkjent

byggegjerde/ sikring. Dette gjelder for all anleggsvirksomhet. I søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg i ny bebyggelse.

§2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1) – institusjoner

2.1 Område A1

Eksisterende bebyggelse, parkeringsanlegg og utomhusanlegg inngår med etablert grad av utnyttelse, byggeform og høyder. BYA= 44,3 %, maks gesimshøyde +212,0 m. Mindre takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Parkering skal dekkes i område A4.

2.2 Område A2

Området benyttes til adkomstareal for A1 og fyrsentralen, og offentlig parkering, og skal ha opparbeidelse med grøntanlegg.

2.3 Område A3, A5 og A6

Området skal benyttes til fremtidig bruk i tilknytning til offentlige institusjoner. Tillatt BYA maks 60%. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

2.4 Område A4

Området skal bygges ut med sykehjem, maks BYA = 44,3 %, maks gesimshøyde kote + 216,5 m, med unntak av vestre fløy som tillates med maks gesimshøyde kote + 213,0. Det tillates rampe i terreng, mindre konstruksjoner, støttemurer, rekkverk og terrenginngrep som gangbro, naturamfi og sitteplasser utenfor byggegrense. Mindre oppbygg for tekniske installasjoner kan tillates i tillegg. Heishus og tekniske rom på tak tillates å stikke opp med maks 2,5m over maks kotehøyde, men skal trekkes minst to meter tilbake fra gesims mot vest, sør og øst. Utomhusanlegg med parkering skal være i henhold til vedtatte utomhusplan, som skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Høye støttemurer / vegger skal utformes slik at høydevirkning reduseres.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Kjørevei med sideareal og gang- og sykkelvei skal være offentlig, jf. Pbl. § 12-7 nr. 14. Dette skal være ferdigstilt sammen med adkomst og vannforsyning for brannvesenet, jf. Pbl. 12-7 nr 4. , før bygg i område A3 kan tas i bruk.

§4 Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Fareområde – høyspentanlegg

Sikkerhetssone for høyspentanlegg er angitt med skråskravur. I dette området er det forbudt å sette opp bygninger av enhver art, i samråd med ledningseieren kan likevel enkle uthus, garasjer og lignende tillates.

§5 Anleggsperiode

5.1 Det skal tas hensyn til skoler og skoleveier i anleggsperioden. Det skal også tas hensyn til brannvesenets innsatsmuligheter/ tilrettelegging for brannvesen i denne perioden. Tiltakshaver skal samarbeide med berørt skole og barnehage om HMS-tiltak, mens området er under utbygging, slik at skoleveiene rammes i minst mulig grad.

DOK-analyse for eiendom 3224-106/206

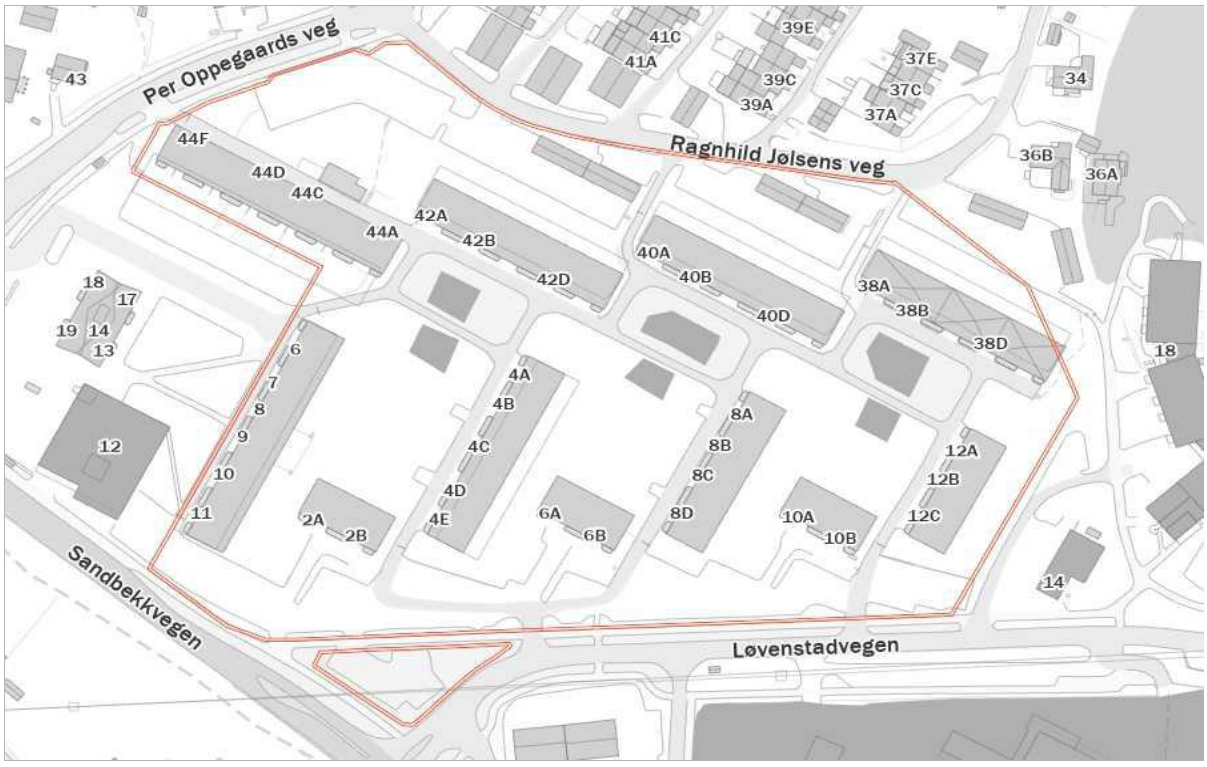
Dato for analyse	28.08.2026 kl.22:10	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	69
Kommunens valgte	78	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	26.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	23.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		05.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	27.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	17.08.2026	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		17.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		17.08.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.08.2026	28.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	28.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		10.08.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		10.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		10.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	26.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	24.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	20.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.08.2026	22.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	03.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	26.08.2026	17.08.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	03.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		20.08.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		21.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		19.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	23.08.2026	21.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.08.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.08.2026	17.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.08.2026	17.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	09.08.2026	10.08.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	45	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
91685931	Løvenstadtorget 6
91685931	Løvenstadtorget 7
91685931	Løvenstadtorget 9
91685931	Løvenstadtorget 10

Punkter

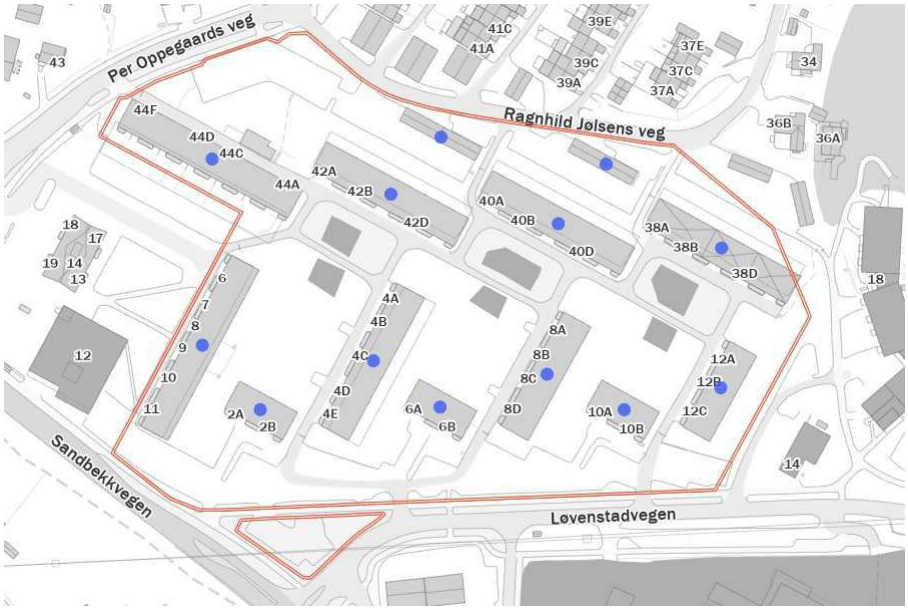
91685931	Løvenstadtorget 11
91685931	Løvenstadvegen 2A
91685931	Løvenstadvegen 2B
91685931	Løvenstadvegen 4A
91685931	Løvenstadvegen 4D
91685931	Løvenstadvegen 4E
91685931	Løvenstadvegen 6A
91685931	Løvenstadvegen 6B
91685931	Løvenstadvegen 8A
91685931	Løvenstadvegen 8B
91685931	Løvenstadvegen 8D
91685931	Løvenstadvegen 10A
91685931	Løvenstadvegen 10B
91685931	Løvenstadvegen 12A
91685931	Løvenstadvegen 12B
91685931	Løvenstadvegen 12C
91685931	Ragnhild Jølsens veg 38A
91685931	Ragnhild Jølsens veg 38B
91685931	Ragnhild Jølsens veg 38C
91685931	Ragnhild Jølsens veg 38D
91685931	Ragnhild Jølsens veg 38E
91685931	Ragnhild Jølsens veg 40A
91685931	Ragnhild Jølsens veg 40B
91685931	Ragnhild Jølsens veg 40C
91685931	Ragnhild Jølsens veg 40D
91685931	Ragnhild Jølsens veg 40E
91685931	Ragnhild Jølsens veg 42A
91685931	Ragnhild Jølsens veg 42B
91685931	Ragnhild Jølsens veg 42C
91685931	Ragnhild Jølsens veg 42D
91685931	Ragnhild Jølsens veg 42E
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44A
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44B
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44C
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44D
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44E
91685931	Ragnhild Jølsens veg 44F

Punkter

91685931	Løvenstadvegen 4C
91685931	Løvenstadvegen 4B
91685931	Løvenstadtorget 8
91685931	Løvenstadvegen 8C

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.08.2026
Antall treff	13	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
6833330	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
6833349	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150451671	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

150451698	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451701	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451728	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451736	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451744	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451752	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451760	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451779	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451787	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
150451795	TB - Tatt i bruk	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.08.2026
Antall treff	10	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	3224	117	2	0	0	1
Grunneiendom	3224	123	20	0	0	1

Flater

Grunneiendom	3224	106	206	0	0	2
Grunneiendom	3224	106	314	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	363	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	210	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	372	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	329	0	0	1
Grunneiendom	3224	106	667	0	0	1

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

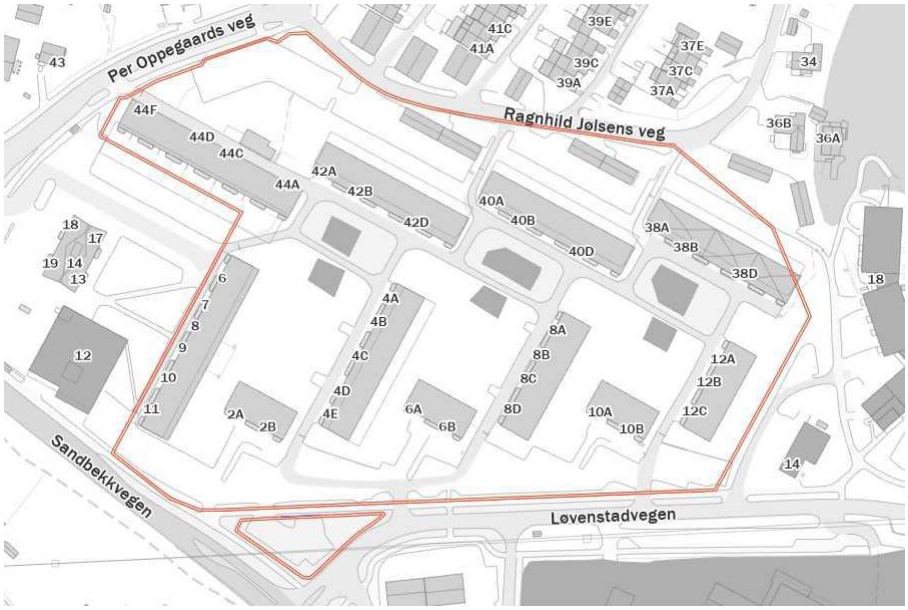
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

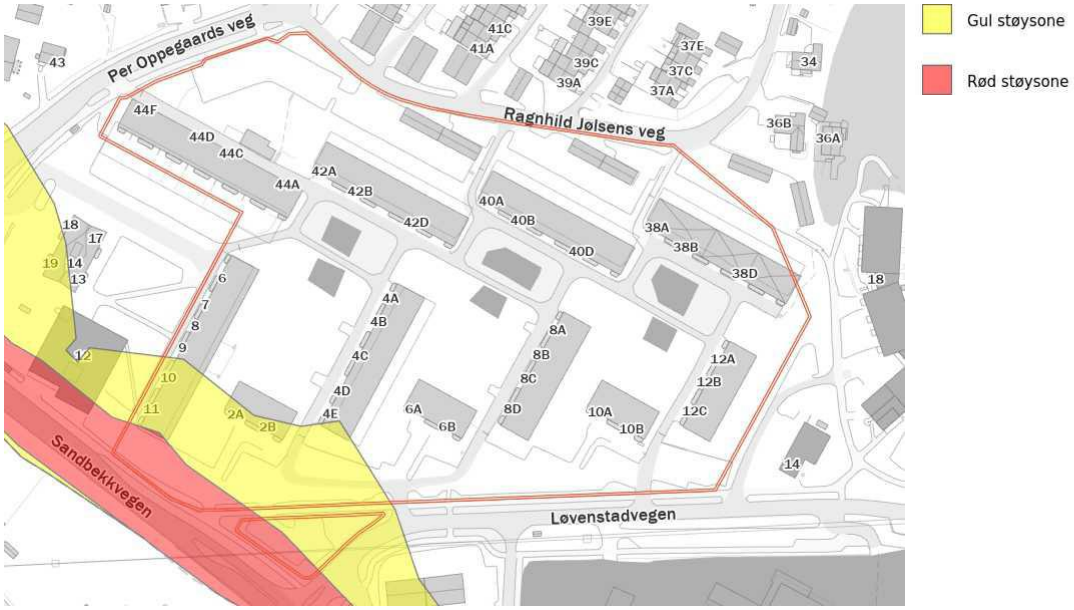
...

Linjer

OBJTYPE
KanalGrøft

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	25.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

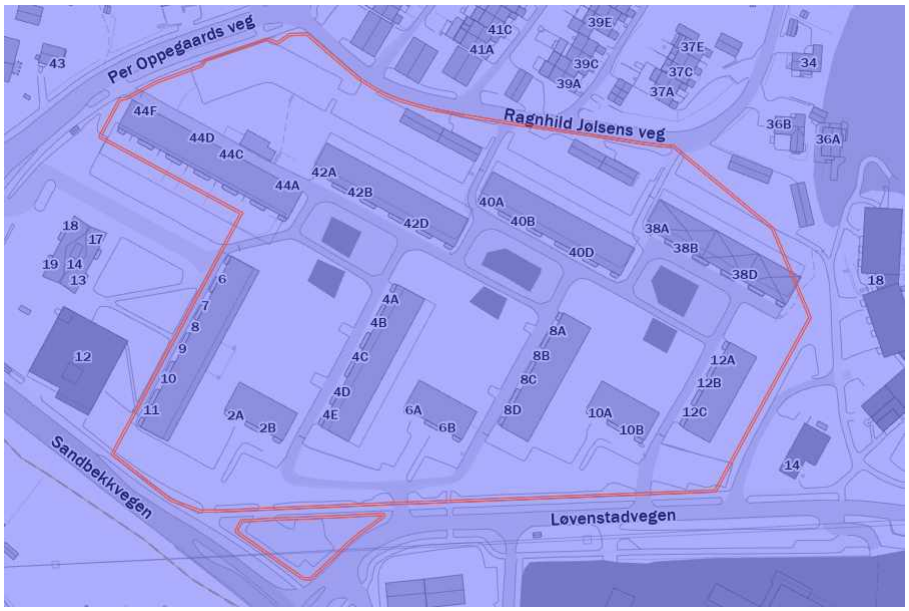
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

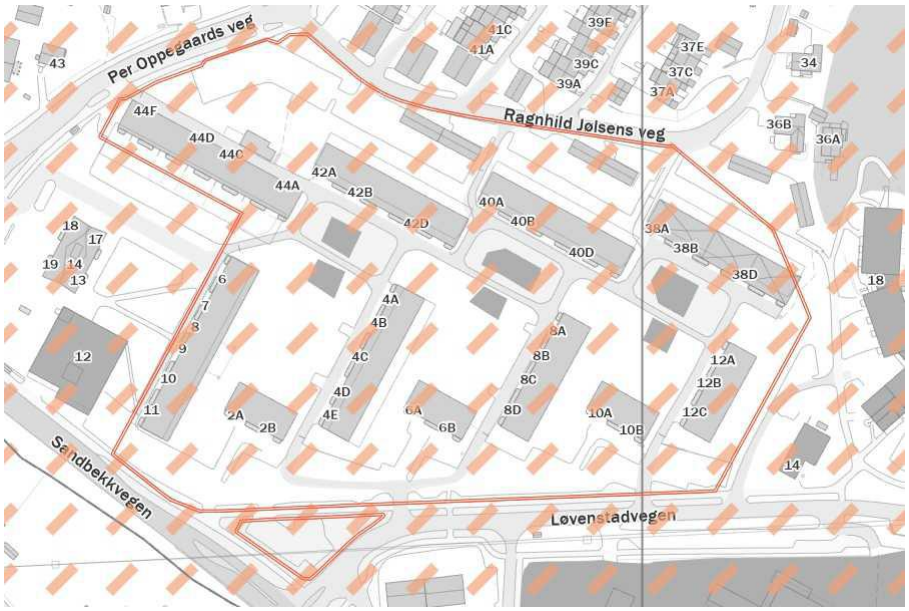
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

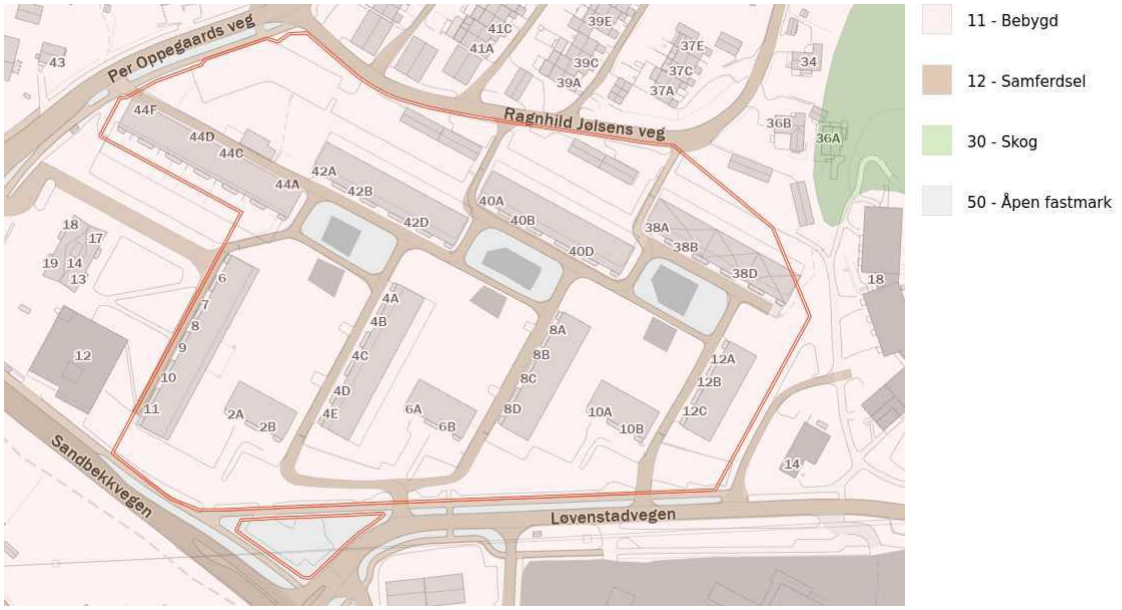
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.08.2026
Antall treff	26	Nedlastet	28.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

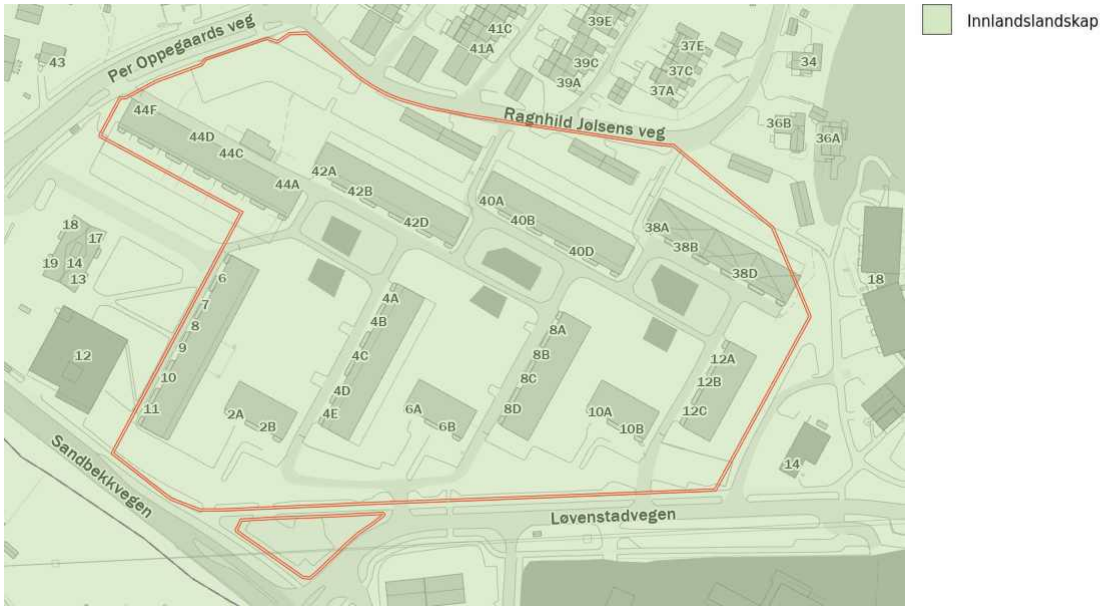
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	15
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	7

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

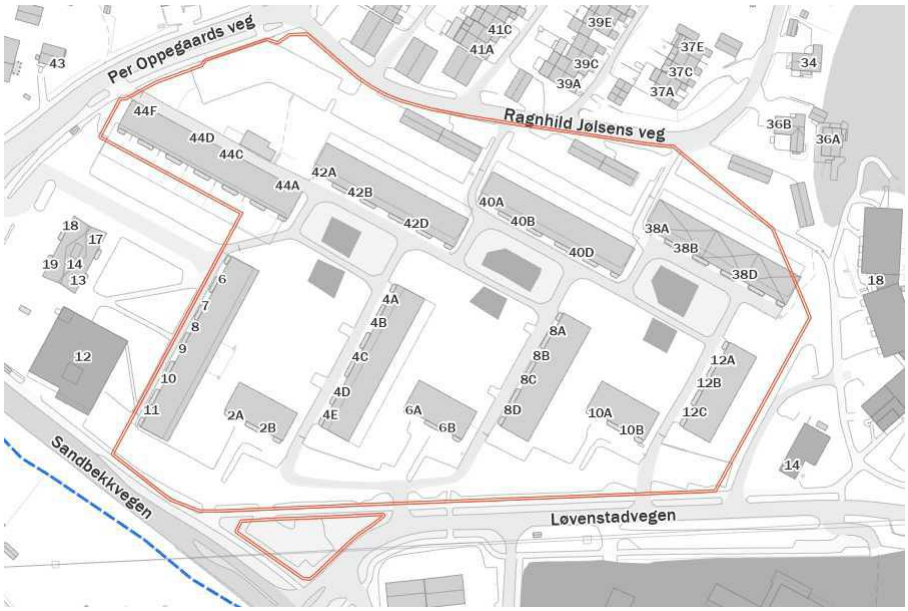
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

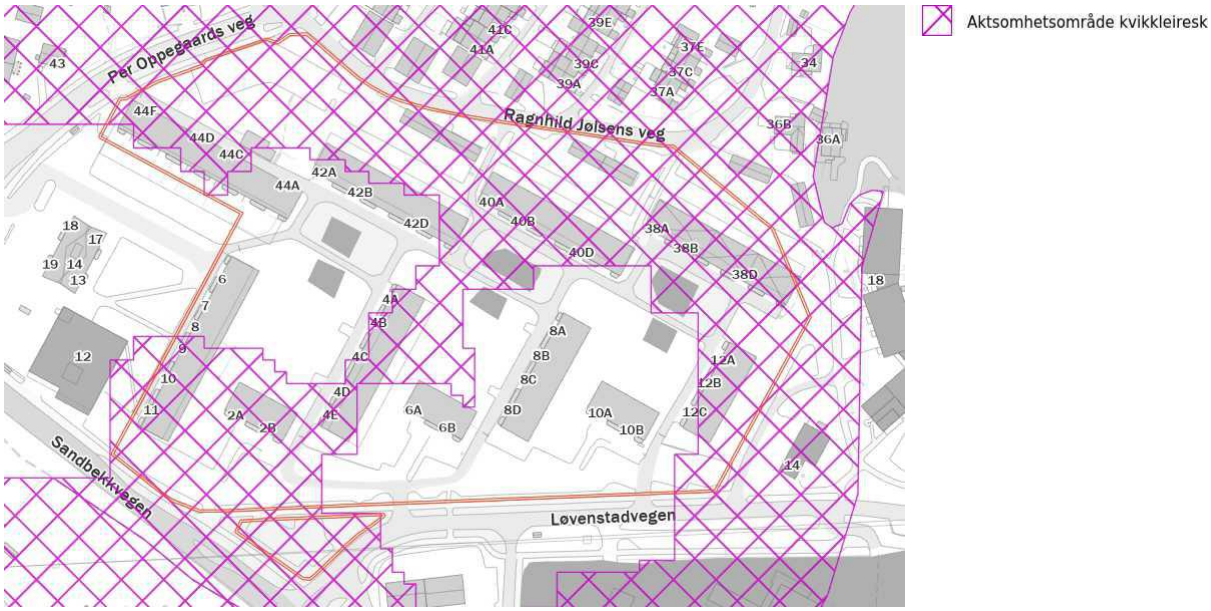
...

Flater

PLAN
-

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

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:
Løvenstadvegen 4 B, 2006 Løvenstad
Gnr. 106, Bnr. 206, andelsnr. 113 i LØVENSTAD BORETTSLAG A/L, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260322

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Tom Andre Skarsbø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 996 27 433

E-post: tomandre.skarsbo@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.
