



aktiv.

Løvenstadvegen 12A, 2006 LØVENSTAD

**Lys 3-roms med innglasset
balkong, to soverom,
parkeringsplass og familievennlig
beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Lys 3-roms med innglasset balkong, to soverom, parkeringsplass.

Velkommen til en flott 3-roms leilighet på Løvenstadtorget! Denne boligen ligger i et attraktivt område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med flere busslinjer i nærheten, og Lillestrøm stasjon kun en kort kjøretur unna. Området er ideelt for familier og enslige, med gode turmuligheter og en trygg atmosfære.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 86 m². Bygget i 1964, er boligen godt vedlikeholdt med oppgraderinger som totalrehabilitering av badet i 2013. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 10 m², perfekt for å nyte utsikten. Det følger med en bod i kjelleren, og leiligheten har fast parkeringsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 351 731,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 9 603,-	Gnr./bnr.	Gnr. 106, bnr. 206
Total ink omk.:	Kr 3 961 334,-	Andelsnr.:	181
Felleskostn.:	Kr 8 305,-	Oppdragsnr.:	1106260006
Selger:	Vibeke Maya Austria		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1964		
BRA-i/BRA Total	72/86 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	70
Boligopplysninger	77
Husordensregler	80
Vedtekter	98
Innkalling årsmøte 2025	108
Protokoll årsmøte 2025	147
Nabolagsprofil	155
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Det opplyses om at parkeringsplass følger leiligheten.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Det er etablert borettslagshage med samdyrkelag på tomten. Anlegget har drivhus og stor pergola med utekjøkken/grill.

Beliggenhet

Løvenstadvegen 12A ligger i et veletablert boligområde på Løvenstad i Rælingen – et område som er populært blant både førstegangsetablerere, enslige og barnefamilier.

Bebyggelsen består av en fin variasjon av blokker, rekkehus og eneboliger, og området oppleves som trygt, rolig og inkluderende med et godt naboskap.

Boligen har en særdeles praktisk og sentral plassering i nærområdet. Daglige gjøremål er lett tilgjengelige med kun ca. 4 minutters gange til Coop Extra Løvenstad, som også tilbyr post i butikk. For barnefamilier er beliggenheten ekstra gunstig, med både Løvenstad barnehage og Løvli barnehage innen få minutters gange. Løvenstad skole (1.–7. trinn) ligger også svært nært – bare rundt 3 minutter til fots – noe som gir en enkel og trygg skolevei.

Kollektivtilbudet er meget godt. Bussholdeplasser langs Løvenstadvegen nås på ca. 4 minutter til fots, med linjene 300, 300E og 360 som gir gode forbindelser. Lillestrøm stasjon ligger kun ca. 7 minutter unna med bil, og herfra går et bredt togtilbud videre. Pendling til Oslo er effektiv med rundt 21 minutter til Oslo S med tog, og Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 33 minutter.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Med umiddelbar nærhet til skog og mark ligger alt til rette for turer året rundt, enten du foretrekker rolige spaserturer eller mer aktive friluftsopplevelser. For barn og unge finnes det flere idrettstilbud i nærområdet, blant annet aktivitetshall og ballbaner ved Løvenstad skole kun et par minutters gange fra boligen. Sandbekken ungdomsskole, cirka 10 minutter unna til fots, tilbyr også gode idrettsfasiliteter.

Alt i alt gir Løvenstadvegen 12A en god kombinasjon av naturnær beliggenhet, bra kollektivforbindelser og umiddelbar tilgang til skoler, barnehager og servicetilbud – en beliggenhet som legger til rette for en enkel og komfortabel hverdag i alle livsfaser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets- og småhusbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1964 og er bygget i murverk og betong, supplert med senderverk av tre.

Fundamenteringen består av en grunnmur i betong med et støpt dekke mot grunnforholdene.

Grunnmuren er konstruert av betong.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Bygningens yttervegger er kledd med teglstein og har malte, pussede overflater. Veggkonstruksjonen er utfyllende med senderverk av tre.

Taket er en flat konstruksjon tekket med papp eller folie.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Etasjeskillene i bygget er utført i betongdekke.

Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 2-lags glass, samt malte trevinduer med 2-lags glass i stuen. Balkongdøren er en malt tredør, og hovedytterdøren er en finert dør.

Leiligheten har en innglasset balkong med utgang fra stuen. Balkongen har en betongkonstruksjon fra byggeåret, og innglassingen ble utført mellom 2003 og 2005.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe svelling av endeskjøter er synlig på laminat.

- 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv er i vater. Det er lokalt fall rundt sluk.

- 1.ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Enkelte mindre overflatesprekker (glasur?), antagelig i forbindelse med montering/rehabilitering av badet. Det er lite synlig og har ikke hatt noen praktisk betydning. For øvrig er det litt slitasje på fuger i dusj.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: BEST totalentreprenør AS, 2013

Beskrivelse: Total rehabilitering av badet i forbindelse med forsikringssak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Firmanavn: Sluk/avløp har vært besiktiget i forbindelse med utføring av rørfornyning i borettslaget (2025). Leverandør (Serwent/TT-Teknikk) hadde ingen bemerkninger til sluk/membran.

Beskrivelse: Total rehabilitering av bad i 2013. Takstrapport foreligger, bekreftelse på utført rehabilitering fra total entreprenør foreligger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Anticimex, PHM skadedyrkontroll, 2025

Beskrivelse: Det har vært kjente tilfeller av veggdyr og skjeggkre i høyblokken i borettslaget, men meg bekjent ikke i lavblokkene. Disse tilfellene er behandlet forskriftsmessig av Anticimex. Borettslaget har avtale med PHM skadedyrkontroll og er forsikret i lf. Det har vært enkelte tilfeller av mus i kjellere i gnager år, men dette er blitt tatt raskt hånd om.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Recover AS, 2024

Beskrivelse: Det har vært flere tilfeller av rørbrudd i soilrør i borettslaget, samt 2 tilfeller av tilbakeslag ved styrtregn (i areal på bakkeplan). Løvenstadvegen 12 har ikke vært

berørt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av skader ifm rørbrudd og tilfeller av tilbakeslag.

Skader ble utbedret av

forsikringsselskapets (If) samarbeidspartner.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Serwent/TT-Teknikk, 2025

Beskrivelse: Total rørfornyning i hele borettslaget. Prosjektet pågår og ferdigstilles etter plan oktober 2026. Salgsobjektet/leiligheten er ferdigstilt.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Memo elektro installasjon AS, Eltel, 2017

Beskrivelse: Full gjennomgang av el.anlegg, opplegg av ny kurs til komfyr og lagt opp automatsikringer. Jordfeil søk. Målerbytte. Byttet termostat til varmekabler/bad 2025, samsvarserklæring foreligger.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Rælingen kommune utarbeider ny områderegulering for Løvenstad, men borettslagets eiendom omfattes ikke av reguleringsplaner.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Delt baderom/toalett (fra byggeår) er bygget om til et større bad. Ukjent når. Ombygging krever ikke godkjenning fra kommunen. Restaurering av fasader, hvor det ble bygget inn-glasset balkonger i hele borettslaget, byggeår 2003-2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Ferdigattest for restaurering av fasade/balkonger datert 14.03.2005.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Takstrapport, rehabilitering av bad. Samsvarserklæring el.arbeid.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

BRA-b 10 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 4 kvm: Bod

Kort fortalt:

- Lys og trivelig 3-roms leilighet med god planløsning
- Romslig stue med utgang til innglasset balkong
- Praktisk kjøkken med IKEA-innredning og plass til spisebord
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To soverom av god størrelse, hovedsoverom med skyvedørsgarderobe
- Entré med porttelefon og gode oppbevaringsmuligheter
- Gjennomgående lettstelte overflater med laminatgulv
- Oppvarming via vannbåren varme/fjernvarme
- Mekanisk ventilasjon og sentral varmtvannsløsning
- Barnevennlig og etablert boligområde
- Gangavstand til butikk, barnehager og barneskole
- Gode kollektivforbindelser mot Lillestrøm, Oslo og Gardermoen
- Nærhet til skog, marka og idrettsanlegg
- Perfekt for førstegangskjøpere, par og småbarnsfamilier

Standard

Entré

Velkommen inn i ditt nye hjem. Her blir du møtt av en entré med porttelefon og muligheter for å etblere praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Gulv i laminat og vegger med panel gir et lunt og hjemmekoselig førsteinntrykk.

Stue

Romslig og lys stue med en god planløsning som gjør det enkelt å møblere både sofagruppe og øvrig stueinnredning. Herfra er det direkte adkomst til innglasset

balkong, som fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet store deler av året. Laminat på gulv og panel på vegger skaper en varm og trivelig atmosfære.

Kjøkken

Praktisk og funksjonelt kjøkken med IKEA-innredning med profilerte fronter og slitesterk benkeplate i laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøkkenventilator (kullfilter), kjøl-/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn (se for øvrig punkt om "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven). Det er god plass til spisebord i fin størrelse, noe som legger til rette for hyggelige måltider og samlingspunkt i hverdagen. Laminat på gulv og malte panelvegger.

Bad

Flislagt bad med et tidløst uttrykk og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servant i innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og helhetlig løsning.

Soverom

Boligen har to soverom av god størrelse med plass til både seng og garderobeløsning. Ett soverom har skyvedørgarderobe som gir effektiv oppbevaring. Laminat på gulv og vegger med tapet gir rommene en lun og rolig karakter.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet, panel og malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannbåren varme: Boligen blir varmet opp via radiatorer. Varmeregulatorer på radiatorer er nyere enn selve radiatoren. Det er etablert fjernvarme i borettslaget.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Byttet termostat til varmekabler/bad 2025.

2017:

- Målerbytte i 2017.

2015:

- Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og etablert i forbindelse med renovering av badet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Rør i borettslaget har renoverert alle rør med ny strømpe i hovedrør i 2025/26.

2003:

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Innglasset balkonger i hele borettslaget, fra 2003-2005.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Medfølger en parkeringsplass med tilrettelegging for Elbil lading.

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.

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

Andelseier kan leie ut plassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- pr. måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.

Alle leiligheter har en parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP1855910.2.1

SP1855910.2.1

Radonmåling

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

Diverse

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

2 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Borettslaget har etablert borettslagshage med Samdyrkelag (urbant landbruk). Det er gratis for alle beboere å være med. Man melder seg inn via skjema på borettslagets hjemmeside www.lovenstadbrl.no. Samdyrkelaget er et sosialt initiativ skapt med midler fra Sparebankstiftelsen og dugnad. Et hyggelig fristed med plass for store og små, som vil være med å lære å dyrke grønnsaker, frukt og bær. Anlegget har drivhus og stor pergola med utekjøkken/grill.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, radiatorer, elektriske varmekabler.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig. Betales gjennom felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Rælingen kommune. Betales gjennom felleskostnader.

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Forretningsførsel, felles byggforsikring, styrehonorar, vaktmestertjenester, snøbrøyting, renhold av fellesareal, energi/fyring, kabel tv og telefoni, vedlikehold av fellesareal, betjening av andel fellesgjeld mm.

Kostnadenes fordeling pr januar 2026:

- Felleskostnader: 5 202 kr i måneden
- Motorvarmer: 35 kr i måneden
- Stipulerte avdrag: 1 715 kr i måneden
- Stipulerte renter: 1 353 kr i måneden

- Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026.

- Det er søkt om lån ca. kr. 31 000 000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Lånet utbetales i flere transaksjoner, hvor første ankom i mars 25.

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 305

Andel Fellesgjeld

Kr 351 731

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 12 539

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løvenstad Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953303787

Andelsnummer

181

Om borettslaget

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787. Borettslaget består av 363 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger med adresser Ragnhild Jølsens veg 38 – 44, Løvenstadvegen 2 – 12 og Løvenstadtorget 6 – 17. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere. Eiendommen har Gnr 106, Bnr 205 og 206 i Rælingen kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. 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.

OPPSUMMERING INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Styret Arbeid-Av andre større saker kan nevnes:

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

vaktmester)

OPPSUMERING PROTOKOLL->ÅRSMØTE 2024

SAK 5A) Rehabilitering av vann og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag

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

Forslag til vedtak:

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

Alternativ 1 - Vedtatt

SAK 5B) Låneopptak for vedlikehold

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

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

Styrets forslag - Vedtatt

SAK 5C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

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

Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering.

Alternativ 1 - Vedtatt

SAK 5D) Rehabilitering og utleie av hybler

Borettslaget eier 4 hybler/leiligheter, beliggende i RJ 38, 40 og 42 samt Løvenstadveien 4. Generalforsamlingen gir styret fullmakter til rehabilitere hyblene/leilighetene med formål om utleie. Oppgraderingsarbeidet vil bli utført som en del av den løpende driften og vil bli gjennomført når det er praktisk mulig med tanke på borettslagets økonomi. Styret har ansvar for utleie og oppfølging av leieforholdene.

Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å benytte utleiemegler for å håndtere og følge opp leieforholdene.

Styrets innstilling: Tatt til orientering

Alternativ 1 - Vedtatt, Tatt til orientering.

SAK 5E) Omgjøring og oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene i borettslaget ser ut til å bli stadig mindre brukt av beboerne. Styret har tatt tak i situasjonen og jobber aktiv med vaskerifasilitetene. Målet er å opprettholde og forbedre de få vaskeriene som er i bruk, slik at beboerne fortsatt kan nyte godt av tilbudet. Vaskeriene er beholdt i LV 4, 8 og 12 samt i LT 7 og 17. Som en del av denne prosessen ønsker styret å rydde opp i de gamle vaskerilokalene. Dette innebærer å fjerne eller eventuelt selge de gamle maskinene som ikke lenger er i bruk eller er funksjonelle. Ved å frigjøre lokalene kan styret se på alternative bruksmuligheter, for eksempel å gjøre dem om til oppbevaringsrom/ boder. For å kunne gjennomføre dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om fullmakter til å rydde opp i vaskeriene og vurdere andre muligheter for lokalene. Eventuelle gamle og defekte maskiner vil bli kastet, mens de som fortsatt er funksjonelle vil bli solgt for å bidra til finansieringen av oppgraderingene.

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

Alternativ 1 - Vedtatt, Forslaget ønskes godkjent

Se borettslaget hjemmeside for mer info om rørførnyingsprosjektet:

<https://www.lovenstadbrl.no/roerfornyngrehabilitering/>

AL Løvenstad Borettslag er et borettslag i Rælingen kommune med organisasjonsnummer 953303787. Borettslaget består av 364 boligseksjoner. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Forretningsfører for selskapet er BORI BBL, og selskapets hjemmeside er www.lovenstadbrl.no.

Borettslaget har fellesvaskeri mot betaling. Det er tilrettelagt for elbillading og alle leiligheter har en parkeringsplass. Selskapet eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere, samt 2 hybler for langtidsleie.

Vedtatte saker:

- Det ble valgt 5 beboere til faggruppen for Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende parkeringsplasser.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende avtale med Securitas om bomiljøvektene.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende delvis ombygging og tilpassing av leiligheten.
- Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling vedrørende egenandel ved forsikringsskade.
- Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Pågående saker:

- I forbindelse med kommunens arbeid med en områdereguleringsplan for Løvenstad, er det et ønske fra kommunen at borettslaget setter sammen en faggruppe som kan

ivareta borettslagets interesser i planarbeidet. Arbeidet vil pågå utover i 2025 og et forslag vil forhåpentligvis kunne legges frem til politisk behandling tidlig i 2026.

- Anskaffelse av prosjektleder og leverandør til rørfornyning i borettslaget.
- Det er søkt om lån ca. kr. 31 000 000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026.
- Vært engasjert i områdeutbyggingen med Rælingen kommune og interessenter.
- Utført ekstraordinært vedlikehold – totalrehabilitering av utleiehybel, RJV 38D.
- Tilstandsvurdering av bygningsmasse/teknisk med tanke på langtidsplan for vedlikehold.
- Oppussing/utvikling av utleiehybler.
- Planlagt utarbeidelse og oppstart av Løvenstad borettslag samdyrkelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

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.

Det er søkt om lån ca. kr. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak. Lånet 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: , Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 3.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 31-12-2025: kr 20273876
Andel av saldo: kr 59521
(siste termin 31-12-2035)
Fast rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: , Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 3.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 31-12-2025: kr 46176880
Andel av saldo: kr 135568
(siste termin 31-12-2035)
Fast rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 295
Saldo per 31-12-2025: kr 31634538
Andel av saldo: kr 92874
(siste termin 31-07-2050)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 298
Saldo per 31-12-2025: kr 1916200
Andel av saldo: kr 5625
(siste termin 31-10-2050)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: , BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 300
Saldo per 31-12-2025: kr 19804662
Andel av saldo: kr 58143
(siste termin 31-12-2050)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes sikringsordning AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Oppsigelsestid av sikringsordningen: Avtalen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Selskapet er medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)-Se vedtekter pk. 3-1

2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen 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, med ikke mer en tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier, ihht. vedtekter pk. 3-2.

Regnskap/budsjett

RESULTAT:

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 5 777 584,- og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponiblle midler pr.31.1.2023, kr. 2 952 025,-.

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (8 078 291,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (7 205 149,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Oppgradering av motorvarmeranlegg er estimert til 3,1 millioner, i tillegg til kostnader for graving.

Det er søkt om lån på ca. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyng, noe som forventes å medføre en økning i fellesutgiftene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

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.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

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.

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

Forpliktelser

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.
- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmen. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 206 i Rælingen kommune. Andelsnr. 181 i Løvenstad Borettslag A/l med orgnr. 953303787

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/106/206:

22.03.1966 - Dokumentnr: 101109 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:201

18.09.1975 - Dokumentnr: 105013 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1990 - Dokumentnr: 6869 - Erklæring/avtale

Rett for Rælingen E-verk til vederlagsfritt å føre opp

trafokiosk på d.e. nærm.beskr. Rett til vedlikehold m.v.

Fl.best.

08.03.1966 - Dokumentnr: 100893 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

14.07.1966 - Dokumentnr: 102751 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:214

30.09.1977 - Dokumentnr: 105585 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:372

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

30.09.1977 - Dokumentnr: 105586 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0228 Gnr:106 Bnr:373

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

15.02.1995 - Dokumentnr: 2141 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 474205 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 138165 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:206

Heftelse omhandler ...

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest bor nybygg, boligblokk, Løvenstradveien 12, blokk nr. 8 foreligger, datert 15.10.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.10.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter (plan-ID 142), hvor eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. Eiendommen følger også detaljregulering Løvenstad bo- og omsorgssenter (plan-ID 186).. Reguleringsplan 142 trådte i kraft 11.11.1998, og reguleringsplan 186 trådte i kraft 11.02.2015.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022–2033, med ikrafttredelse 15.02.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og Sentrumsformål, Nåværende.

En områderegulering for Løvenstad (plan-ID 253) er igangsatt.

Eiendommen berøres av hensynssone H370_2 for høyspenningsanlegg (faresone) og hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Andelseier kan leie ut parkeringsplassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- pr. måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

343 000 (Andel av fellesgjeld)

3 943 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 952 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 961 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 964 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 603

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Forretningsførsel

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 170,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

26.01.2026





Plantegning



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















Helfliset baderom av fin
størrelse.













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Løvenstadvegen 12A , 2006 LØVENSTAD
 RÆLINGEN kommune
 gnr. 106, bnr. 206
 Andelsnummer 181

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1871

Referansenummer: AT1873

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning

oyvind@namotakst.no

909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1964 etter byggesøknad fra 1962. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1949.

Bygget er ført opp i murverk og betong. Utfyllende med senderverk av tre. Flatt tak tekket med papp/folie. Utvendige fasader med teglstein og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue ut mot innglasset balkong.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Finert hovedytterdør.
Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon fra byggeår.
Innglasset balkonger i hele borettslaget, fra 2003-2005.
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, panel og malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Alder er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og etablert i forbindelse med renovering av badet. Det er besiktiget i rørskap bak underskap.
Det er avløpsrør av støpejern. Rør i borettslaget har renoveret alle rør med ny strømppe i hovedrør i 2025/26.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Borettslaget har etablert fjernvarme for oppvarming av bygg i borettslaget. Alder for dette er ikke kjent.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen blir varmet opp via radiatorer. Det er synlig at varmeregulatorer på radiatorer er nyere en selve radiatoren som er fra byggeår. Det er etablert fjernvarme i borettslaget.
Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

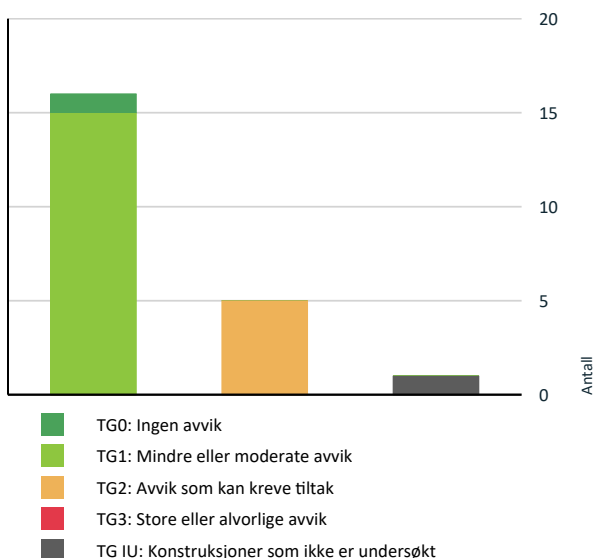
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Lukkemekanisme på vinduene er harde og derfor vanskelig å lukke. Konsekvensen av dette er at vinduene ikke lukkes helt igjen og ikke er tilfredsstillende lufttett for varmetap. Lukkemekanismen må utbedres og justeres for tiltenkt funksjon.



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue ut mot innglasset balkong.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Finert hovedytterdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon fra byggeår. Innglasset balkonger i hele borettslaget, fra 2003-2005.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, panel og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe svelling av endeskjøter er synlig på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader ved å bytte laminat for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv er i vater. Det er lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og vannskader på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

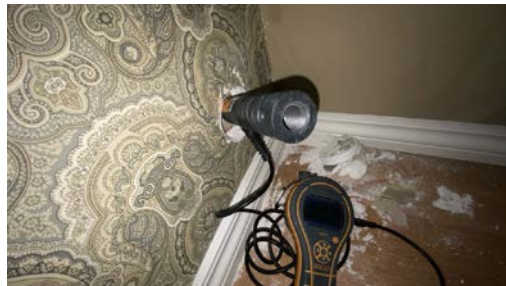
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Alder er ukjent.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Alder ukjent.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og etablert i forbindelse med renovering av badet. Det er besiktiget i rørskap bak underskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Rør i borettslaget har renoveret alle rør med ny strømpe i hovedrør i 2025/26.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmesentral

Borettslaget har etablert fjernvarme for oppvarming av bygg i borettslaget. Alder for dette er ikke kjent.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Boligen blir varmet opp via radiatorer. Det er synlig at varmeregulatorer på radiatorer er nyere enn selve radiatoren som er fra byggeår. Det er etablert fjernvarme i borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Radiatoranlegget bør følges opp jevnlig, da redusert varmeeffekt og nedsatt levetid kan oppstå som følge av tilgroing og dårlig vannkvalitet. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert oppvarming og behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Full gjennomgang av el.anlegg, opplegg av ny kurs til komfyr og lagt opp automatsikringer. Jordfeil søk. Målerbytte i 2017. Byttet termostad til varmekabler/bad 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/72 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken,
2 Soverom, Bad, Innglasset balkong, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 900 000

Tillegg for andel fellesformue	+	12 539
Fradrag for andel felles gjeld	-	311 746

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Løvenstadvegen 6B ,2006 LØVENSTAD 71 m ² 1964 3 sov	29-01-2025	3 790 000	3 790 000	311 744	4 101 744	57 771
2 Ragnhild Jølsens veg 40B ,2006 LØVENSTAD 69 m ² 1964 2 sov	23-09-2025	3 500 000	3 500 000	331 564	3 831 564	53 966
3 Løvenstadvegen 4A ,2006 LØVENSTAD 71 m ² 1964 3 sov	26-03-2025	3 600 000	3 500 000	311 429	3 811 429	53 682
4 Løvenstadvegen 8B ,2006 LØVENSTAD 72 m ² 1967 2 sov	16-01-2025	3 350 000	3 450 000	320 011	3 770 011	52 361

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	62 424
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 640 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

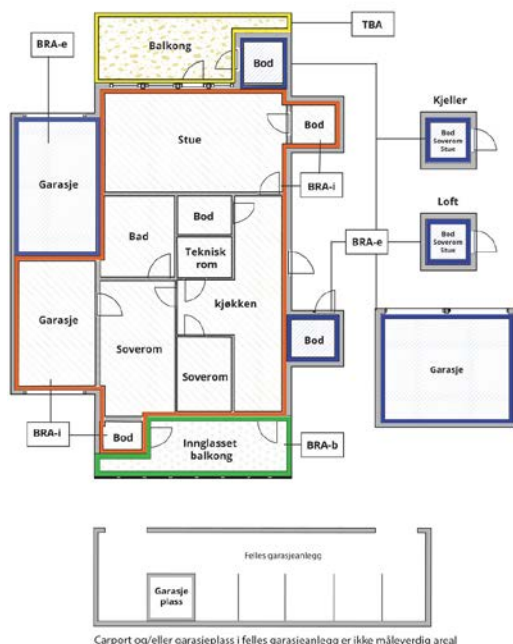
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	72		10	82	
Kjeller		4		4	
SUM	72	4	10		
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det opplyses om at parkeringsplass følger leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet termostat til varmekabler/bad 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	106	206		0	43078 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løvenstadvegen 12A

Hjemmelshaver

Al Løvenstad Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953303787		Bori	Austria Vibeke Maya

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
181	12 539 31.12.2024	311 746 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et etablert boligområde på Løvenstad i Rælingen - et område hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Nærhet/gangavstand til nærbutikk, offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler og idrettsanlegg. Kort vei til både Strømmen og Lillestrøm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1855910.2.1			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	21.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.01.2026	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Fremvist		Nei
Forretningsfører	22.01.2026		Fremvist		Nei
Eier	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	22.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vibeke Maya Austria

Boligen

Løvenstadvegen 12A
2006 LØVENSTAD

3224-106/206/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Enkelte mindre overflatesprekker (glasur?), antagelig i forbindelse med montering/rehabilitering av badet. Det er lite synlig og har ikke hatt noen praktisk betydning.
For øvrig er det litt slitasje på fuger i dusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lagt silikon og etterfylt fug.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: BEST totalentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av badet i forbindelse med forsikringssak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Total rehabilitering av bad i 2013. Takstrapport foreligger, bekreftelse på utført rehabilitering fra total entreprenør foreligger.

Sluk/avløp har vært besiktiget i forbindelse med utføring av rørfornyng i boretslaget (2025). Leverandør (Serwent /TT-Teknikk) hadde ingen bemerkninger til sluk/membran.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har vært kjente tilfeller av veggdyr og skjeggkre i høyblokken i borettslaget, men meg bekjent ikke i lavblokkene. Disse tilfellene er behandlet forskriftsmessig av Anticimex. Borettslaget har avtale med PHM skadedyrkontroll og er forsikret i If. Det har vært enkelte tilfeller av mus i kjellere i gnager år, men dette er blitt tatt raskt hånd om.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex, PHM skadedyrkontroll.

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrkontroll/-bekjempelse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Skoglund vaktmestertjeneste

Beskrivelse av arbeidet: Fortløpende kontroll og tiltak ved behov, i tillegg til firmaavtalene i borettslaget.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Det har vært flere tilfeller av rørbrudd i soilrør i borettslaget, samt 2 tilfeller av tilbakeslag ved styrtregn (i areal på bakkeplan).

Løvenstadvegen 12 har ikke vært berørt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av skader ifm rørbrudd og tilfeller av tilbakeslag. Skader ble utbedret av forsikringsselskapets (If) samarbeidspartner.



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Serwent/TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Total rørfornyning i hele borettslaget. Prosjektet pågår og ferdigstilles etter plan oktober 2026. Salgsobjektet/leiligheten er ferdigstilt.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Memo elektro installasjon AS, Eltel

Beskrivelse av arbeidet: Full gjennomgang av el.anlegg, opplegg av ny kurs til komfyr og lagt opp automatsikringer. Jordfeil søk. Målerbytte. Byttet termostat til varmekabler/bad 2025, samsvarserklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Rælingen kommune utarbeider ny områderegulering for Løvenstad, men borettslagets eiendom omfattes ikke av reguleringsplaner.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Delt baderom/toalett (fra byggeår) er bygget om til et større bad. Ukjent når.
Ombygging krever ikke godkjenning fra kommunen.
Restaurering av fasader, hvor det ble bygget inn-glasset balkonger i hele borettslaget, byggeår 2003-2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest for restaurering av fasade/balkonger datert 14.03.2005.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Takstrapport, rehabilitering av bad. Samsvarserklæring el.arbeid.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**BORI BBL**

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

Generert 14.01.26

Vår ref.: 402 / 181

Meglern ref.:

1106260006

Boligopplysninger

Andel	181	Bolignr	H0102
Boligselskap	402 Løvenstad Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Løvenstadvegen 12 A, 2006 LØVENSTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Vibeke Maya Austria	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.01.26: 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	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
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 for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	20 273 876	59 521	31.12.35
Husbanken 3,13%				31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	46 176 880	135 568	31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	31 634 538	92 874	31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	1 916 200	5 625	31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%				13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	12	19 804 662	58 143	31.12.50
Total		119 806 156	351 731	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 3,13%			31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25	2	20 273 876	31.12.35

Husbanken - 3,13%	2	46 176 880	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	31 634 538	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	1 916 200	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.10.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	19 804 662	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			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 med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 311 746,00	Andre inntekter	kr 61,00
Formue	kr 12 539,00	Utgifter	kr 12 896,00

Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

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

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

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

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

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

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

Det er søkt om lån ca. kr. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak. Lånet 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

HUSORDENSREGLER

INNHold

1	REGLNES HENSIKT/FORMÅL	3	4	VASKERI REGLER.....	9
1-1	FORMÅL	3	4-1	TILGANG TIL VASKERIENE	9
1-2	ANSVAR.....	3	4-2	BRUK AV VASKERIET.....	9
1-3	ENDRINGER OG JUSTERINGER	3	4-3	RENGJØRING ETTER BRUK	9
2	YTRE ORDEN/GENERELT.....	4	4-4	OVERTREDELSE	9
2-1	ANDELSEIERS DELTAKELSE.....	4	5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING.....	10
2-2	BEBOERS PLIKT	4	5-1	FELLESREGLER	10
2-3	BALLSPILL.....	4	6	DYREHOLD	11
2-4	UTSMYKNING/SOLAVSKJERMING MV.	4	6-1	GENERELT	11
2-5	MONTERING AV ANTENNER	4	6-2	ANSVAR OG OPPFØLGING	11
2-6	LUFTING AV TØY	4	7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	12
2-7	NAVNERMERKING.....	5	7-1	ANSKAFFELSE OG UTPLASSERING	12
2-8	FERDSEL OG PARKERING	5	7-2	EGENKONTROLL OG VEDLIKEHOLD AV UTSTYRET	12
2-9	PARKERINGSPLASSER	6	8	HENVENDELSER TIL STYRET	13
2-10	VASK/REPARASJON AV KJØRETØYER.....	6	8-1	ÅPNINGSTIDER	13
2-11	BRUK AV GRILL	6	8-2	HENVENDELSER	13
2-12	NYTTÅRSFYRVERKERI	6	9	(KAPITTELET UTGÅR)	14
2-13	SIKRINGSSKAP	6	10	INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD	15
3	INDRE ORDEN/GENERELT.....	7	10-1	GENERELT	15
3-1	FELLESREGLER	7	11	TVISTER.....	16
3-2	UTLUFTING.....	7	12	OPPBEVARING.....	17
3-3	RENHOLD.....	8	13	ENDRINGSLOGG	18
3-4	REGLER OM RO I LEILIGHETENE	8			
3-5	BALKONGER - INNREDNING OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD	8			

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 vaktmester².

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 blokkens vegger ikke spilles mot¹. Av hensyn til den alminnelige ro må slik aktivitet ikke forekomme før kl. 09:00 eller etter kl. 2100¹.

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

- a) Utvendig utsmykning som balkongkasser og balkongflagg må bestilles av borettslaget, og festes på godkjent måte. Annen utsmykning og utvendig solavskjerming er ikke tillatt montert.
- b) Ved nye leiligheter i bakkeplan kan det etter styrets godkjenning settes opp markise av godkjent modell og farge. Søknad må fremmes styret i god tid før markise bestilles. I tilsvarende fra styret vil leverandør bli foreslått.

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

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 levegger¹.

- 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 andelsnummer¹.
- 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 porttelefonablået

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 henses 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 fellesområder¹.

2-9 Parkeringsplasser

- a) For parkeringsplasser med strømuttak gjelder også at den enkelte bruker fritt kan velge om motor- eller kupevarmer skal benyttes. Bruk av begge deler samtidig, er av kapasitetsmessige grunner **ikke** tillatt.
- b) Lading av elbiler og hybridbiler må kun lades i eget ladeanlegg for dette¹.
- 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 politivedtektene 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 henges i egnede fellesrom unntatt oppgang. Disse må ikke henges på en slik måte at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier. Alle gjenstander henges på andelseiers ansvar. Gjenstander uten merking vil bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan henges i dertil egnede fellesrom, dersom dette avtales i blokkmøte med tillitsvalgt. Slike avtaler skal styret skriftlig informeres om.

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

- e) Klesvask uten vaskemaskin, må av hensyn til faren for tilstopping av kloakken, innskrenkes til det minst mulige i badet eller kjøkken. For øvrig må ikke uvedkommende gjenstander kastes i klosettet eller rørsystemet for øvrig.
- f) Det er ikke tillatt å koble tørketrommel eller kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.
- g) Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer inne i blokkene¹.

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 tilsyn¹.
- 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 frostskaider.

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 blokktilitsvalgte 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 blokktilitsvalgt, 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 naboileilighetene 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 stengt¹.
- b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjenning fra vedkommende.
- c) Det er kun beboere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning¹.

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 materialgjenvinnes, og som ellers er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.

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

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

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

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

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

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

- d) *Miljøavfall* kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
- e) *Glass* kastes i 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 tømning.
- h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester.

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 inne katt berøres ikke av forannevnte¹.

6-2 Ansvar og oppfølging

- a) Eiere av dyr har et personlig ansvar for at ekskrementer og lignende som kan henføres til dyrehold, ikke blir etterlatt innenfor boområdet til sjenanse for andre beboere.
- b) Det er ikke lov å luften hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn.
- c) Også eiere av andre smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas vanlige lekeplasser og/eller i sandkasser.
- d) 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, hvorefter det kontrolleres at sikringssplinten er på plass og at trykkmålerens pil peker på grønt felt.
- c) Dersom det registreres noen feil eller mangler på brannvernutstyret må styret varsles omgående, slik at utbedring av utstyr eller utbedring av mangler kan foretas i borettslagets regi.
- d) Beboere som måtte ha behov for bistand ved batteriskifte eller egenkontroll av brannslukningsapparatet kan om ønskelig kontakte styret.

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag og på hjemmesiden www.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 blokktilitsvalgte 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 borettsshaverne 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 styret².

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

Vedtekter for Løvenstad borettslag

Innhold

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



§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI som er forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelene i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nakter 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 vedtekstens 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 bomiljøvektre. 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 unødige ulemper 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 besluttet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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 besluttet 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 13.05.2025 for AL Løvenstad Borettslag.

Møtested: Sandbekken ungdomsskole, Blystadvegen 10, 2006 Løvenstad.
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av 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: Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune
- Sak 6: Minigolf anlegg i regi av Rælingen kommune ved Løvenstadtorget
- Sak 7: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (6). Nytt punkt.
- Sak 8: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (7). Nytt punkt.
- Sak 9: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (8). Nytt punkt.
- Sak 10: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (9). Nytt punkt.
- Sak 11: Endring av husordensregler, sak 2025-14.
- Sak 12: Forslag til avvikling av motorvarmeranlegg. Fjerne månedlig avgift i felleskostnader.
- Sak 13: Personvalg
- Sak 14: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder og protokollfører. 2 stk. andelseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 31 080 916 (mot budsjett 29 608 114)

Utgifter: 19 503 975 (mot budsjett 18 771 611)

Resultat: 7 205 149 (mot budsjett 6 206 505)

Borettslaget har positive disponible midler på kr. 4 207 954 se note 20.

Noten viser et netto resultat på kr 1 255 929. Disponible midler er lavere enn forretningsførers anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4 måneders felleskostnader.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Sak 5: Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune

I forbindelse med kommunens arbeid med en områdereguleringsplan for Løvenstad, er det et ønske fra kommunen at borettslaget setter sammen en faggruppe bestående av 5 personer som kan ivareta borettslaget sine interesser i planarbeidet og delta i underveismøter med kommunen og innleid konsulent.

Kommunen har anskaffet konsulentbistand for å utarbeide en plan og oppstart er i april. Arbeidet vil pågå utover i 2025 og et forslag vil forhåpentligvis kunne legges frem til politisk behandling tidlig i 2026.

Det kan være en fordel om personene i denne gruppen har noe erfaring/kunnskap fra planarbeid eller utbygging av områder, men også en positiv innstilling til deltakelse er bra. Det

er bra om de er i litt ulike aldre for å ivareta ulike hensyn.

Vi vet ikke helt hva møtene skal inneholde ennå men det kan være:

- Diskutere borettslaget sine eiendomsinteresser og hvordan borettslaget sin eiendom (spesielt i grensen mot utbyggingsområdene) kan være med på utviklingen.
- Diskutere løsninger for sykkel/biladkomst/parkering/buss.
- Diskutere konkrete forslag med kommune og konsulent.

Vi ser for oss 2-3 møter i løpet av 2025

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

5 beboere valgt til faggruppen:

Sak 6: Minigolf anlegg i regi av Rælingen kommune ved Løvenstadtorget

Rælingen kommune ønsker i samarbeide med Løvenstad borettslag å utvikle et hyggelig minigolf anlegg på Løvenstadtorget, i området mellom Løvenstadtorget 6-11, Coop Extra og høyblokka. Anlegget skal driftes og vedlikeholdes av kommunen, og være åpent for offentlig bruk. Det vil utarbeides en festeavtale på 20 år for driften på området mellom Løvenstad borettslag og Rælingen kommune, under forutsetning av aktivitetstilbud. Borettslagets husordensregler med hensyn til støy skal hensyntas ved drift av anlegget.

Kommunens representant kommer og presenterer forslaget på generalforsamlingen.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Utvikling av minigolf anlegg og festeavtale med Rælingen kommune vedtas av generalforsamlingen.

Mot

Utvikling av minigolf anlegg og festeavtale med Rælingen kommune avslås.

Sak 7: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (6). Nytt punkt.

Forslag til tillegg i vedtekter:

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,- pr. 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 høyere månedlig avgift enn den gjeldende utleiekostnaden ladeleverandør tilbyr, dersom ladestasjonen er kjøpt av utleier. Man kan ikke kreve ekstra leieinntekt for motorvarmeruttak.
- Ved overdragelse av andel til ny eier, opphører leieforholdet automatisk. Andelseier må i god

tid varsle leietaker.

- Andelseier kan ikke selge eller på annen måte overdra biloppstillingsplassen til andre.

For ★ Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 8: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (7). Nytt punkt.

Forslag til tillegg i vedtektene:

Alle andelseiere og beboere er ansvarlig for overholdelse av regler om ro. Borettslaget har inngått avtale med Securitas om bomiljøvektene. 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.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 9: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (8). Nytt punkt.

Forslag til tillegg til vedtektene:

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 eller bad
- Deling av leiligheten i flere hybler
- Økning av overlastvern (hovedsikring) utover 25A
- Installasjon av flere sikringskurser lagt utenom original rørføring
- Alle ombyggingsarbeider som omfatter endringer i elektrisk anlegg eller vann- og avløp i leilighetene, krever bruk av registrerte og godkjente håndverksfirmaer. Det stilles til enhver tid krav til dokumentasjon, jfr. gjeldende lover og forskrifter og normer.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 10: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (9). Nytt punkt.

Forslag til tillegg til vedtektene:

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.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 11: Endring av husordensregler, sak 2025-14.

For husordensreglene er det behov for å gjøre det litt lettere for styret å kunne justere disse i tråd med lover, regler og generelle endringer i samfunnet.

For ★ Styrets innstilling

Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot

Husordensreglene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 12: Forslag til avvikling av motorvarmeranlegg. Fjerne månedlig avgift i felleskostnader.

Dagens motorvarmeranlegg har nådd et punkt hvor det vil kreve en større oppgradering for å kunne benyttes videre. Nye stolper, målere og kabler estimeres til 3,1 millioner. I tillegg vil det påløpe kostnader til graving.

Borettslagets økonomi er ikke rigget for en slik kostnad. Andelseiere med motorvarmeruttak på oppstillingsplassen betaler i dag 35 kroner pr. måned. Dette dekker kun fordelt strømforbruk og ikke vedlikehold eller oppgradering av anlegget. En slik oppgradering av anlegget vil derfor føre til ytterligere økninger i felleskostnadene for å innhente midlene man trenger.

Videre registrerer styret også at svært få beboere benytter dette anlegget i dag. I takt med at stadig flere bytter til elbil, vil man heller ikke ha behov for motorvarmer.

Det anbefales derfor å ikke videreføre eller oppgradere anlegget.

For avvikling av anlegget ★ **Styrets innstilling**

Motorvarmeranlegget avvikles.

Mot

Dagens motorvarmeranlegg opprettholdes og oppgraderes.

Sak 13: Personvalg

Styreleder og 1 styremedlem som er på valg, samt 5 stk varamedlemmer.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Vibeke Maya Austria

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tom Harald Lund

Kandidater til **Varamedlem** :

- Lill-Edle Bertelsen

Sak 14: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Vibeke Maya Austria	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder: Tommy Pedersen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Tom Harald Lund	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Merethe Kesanen	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Richard Greger Bjørn	(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Arild Degvold:	(valgt for 1 år i 2024)
Lill Edle Brit Bertelsen:	(valgt for 1 år i 2024)
Merete Rhode:	(valgt for 1 år i 2024)
Laila Bråthen	(valgt for 1 år i 2024)
Erik Vange	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite: Marijana Neloska
Ingar Sommerud

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

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

SELSKAPSFORMASJON

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

- *Godkjenning av nye eiere/bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringssaker*
- *Beboersaker*
- *Samarbeidsmøter med Rælingen kommune*
- *Oppussing/utvikling av utleiehybler*
- *Anskaffelse av prosjektleder og leverandør til rørfornyng i borettslaget*
- *Planlagt prosjektoppstart med valgt leverandør og prosjektleder*
- *Vært engasjert i områdeutbyggingen med Rælingen kommune og interessenter*
- *Planlagt utarbeidelse og oppstart av Løvenstad borettslag samdyrkelag*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført ekstraordinært vedlikehold – totalrehabilitering av utleiehybel, RJV 38D*
- *Tilstandsvurdering av bygningsmasse/teknisk med tanke på langtidsplan for vedlikehold*

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, høstmarked, julemarked/juletreffest*
- *Møter med blokktilitsvalgte og beboermøter ved behov*
- *Omsetning av boliger; det er solgt 33 antall andeler.*

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

Godkjent av styret, 07.04.2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Al Løvenstad Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	30 537 244	26 752 101	29 453 116	32 202 492
Annen driftsinntekt	2	543 672	286 441	155 000	632 000
Sum driftsinntekter		31 080 916	27 038 542	29 608 116	32 834 492
Kostnader					
Lønnskostnad	3	581 910	573 008	581 910	586 910
Avskrivninger		27 324	32 888	30 000	29 750
Konsulenttjenester	4	852 059	487 339	478 501	783 000
Kontingenter	5	149 167	149 167	149 200	149 550
Rep og vedlikehold	6	1 812 726	2 519 009	2 483 000	1 286 996
Forsikringer		1 096 696	915 136	1 055 000	1 372 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	4 829 290	3 902 549	4 790 000	5 550 000
Energi og fyring	8	5 292 619	5 167 485	5 000 000	5 799 999
Kabel-TV og telefoni	9	1 713 012	1 635 734	1 816 000	1 800 500
Driftskostnader	10	2 409 999	1 507 840	2 065 000	2 377 999
Leiekostnader		499 289	7 582	12 000	534 999
Andre driftskostnader	11	202 260	181 024	311 000	211 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		37 624	0	0	0
Sum driftskostnader		19 503 975	17 078 760	18 771 611	20 483 703
Driftsresultat før finansposter		11 576 941	9 959 782	10 836 505	12 350 789
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 852	3 674	0	0
Finanskostnad		4 392 643	4 185 873	4 630 000	4 272 498
Sum finansposter		-4 371 792	-4 182 198	-4 630 000	-4 272 498
Årsresultat		7 205 149	5 777 584	6 206 505	8 078 291
Overført udekket tap	14	7 205 149	5 777 584	0	0
Sum disponering		7 205 149	5 777 584	0	0

Balanse 31.12.2024

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	82 287 350	82 287 350
Tomt	12, 18	766 787	766 787
Andre driftsmidler	12	11 562	38 885
Sum varige driftsmidler		83 065 698	83 093 022
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		83 085 698	83 113 022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 324 691	1 167 613
Kundefordringer		77 982	336 212
Sum fordringer		1 402 672	1 503 825
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 864 642	2 583 628
Sum omløpsmidler		5 267 315	4 087 453
SUM EIENDELER		88 353 013	87 200 475

Balanse 31.12.2024

Al Løvenstad Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	36 300	36 300
Udekket tap	14	-26 014 224	-33 219 374
Sum egenkapital		-25 977 924	-33 183 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	106 186 077	112 162 621
Borettsinnskudd	17, 18	7 085 500	7 085 500
Sum langsiktig gjeld		113 271 577	119 248 121
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		885 386	911 693
Annen kortsiktig gjeld	19	173 974	223 735
Sum kortsiktig gjeld		1 059 361	1 135 428
Sum gjeld		114 330 937	120 383 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 353 013	87 200 475

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.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	19 615 203	16 499 407	18 412 284	21 273 173
Stipulerte renter	4 632 125	3 123 041	4 630 000	4 272 500
Stipulerte avdrag	5 727 669	6 554 994	5 725 000	6 095 000
Motorvarmer	97 475	97 440	97 440	97 440
Lokaler	425 172	436 827	548 000	425 175
Strøm	39 600	40 392	40 392	39 204
Sum felleskostnader	30 537 244	26 752 101	29 453 116	32 202 492

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	80 315	0	0	200 000
Vaskeri	79 591	86 866	50 000	65 000
Antenneleie	104 689	100 540	105 000	102 000
El bil/ladeanlegg	279 077	99 035	0	265 000
Sum andre driftsinntekter	543 672	286 441	155 000	632 000

Note 2 Andre driftsinntekter: Andre inntekter på kr. 80 315 kommer fra utleie.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	4 392	0	5 000
Motkonto for gruppe 52	0	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	510 000	494 239	510 000	510 000
Arbeidsgiveravgift	71 910	70 307	71 910	71 910
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	8 462	0	0
Sum lønnskostnader	581 910	573 008	581 910	586 910

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har mottatt gaver i arbeidsforhold på kr. 10 481 og fått dekket utgifter til bevertning (julebord) på kr. 5 822.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 875	10 875	12 000	11 500
Forretningsførerhonorar	421 435	403 875	422 000	442 000
Andre forvaltningstjenester	12 800	8 780	0	10 000
Juridisk bistand	0	3 375	10 000	11 000
Teknisk bistand	0	13 416	1	0
HMS	31 818	34 500	34 500	36 500
Prosjektledelse	304 793	0	0	0
Vakthold	330	12 518	0	272 000
Annen fremmed tjeneste	70 008	0	0	0
Sum konsulentttjenester	852 059	487 339	478 501	783 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	22 117	149 167	149 200	22 500
Kontingent BORI	127 050	0	0	127 050
Sum kontingenter	149 167	149 167	149 200	149 550

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	75 143	190 093	500 000	200 000
Vedlikehold VVS	202 137	186 394	300 000	99 999
Vedlikehold elektro	605 061	624 911	250 000	295 000
Vedlikehold utvendig anlegg	129 415	151 430	100 000	120 000
Vedlikehold heis	400 320	96 080	150 000	250 000
Vedlikehold garasjer	21 343	472 249	520 000	9 999
Vedlikehold vaskeri	23 195	15 149	30 000	25 000
Vedlikehold ventilasjon	159 582	95 758	110 000	110 000
Vedlikehold brannsikring	77 645	445 795	32 000	24 999
Dugnadskostnader	3 700	0	0	4 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	99 184	133 150	140 000	99 999
Egenandel forsikringsskader	16 000	108 000	100 000	48 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	251 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 812 726	2 519 009	2 483 000	1 286 996

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	4 829 290	3 902 549	4 790 000	5 550 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	4 829 290	3 902 549	4 790 000	5 550 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	731 826	532 517	500 000	780 000
Fjernvarme	4 560 794	4 634 968	4 500 000	5 019 999
Sum energi og fyring	5 292 619	5 167 485	5 000 000	5 799 999

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	1 713 012	1 634 014	1 811 000	1 799 000
Telefon	0	1 719	5 000	1 500
Sum kabel-TV og telefoni	1 713 012	1 635 734	1 816 000	1 800 500

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	1 590 593	1 069 184	1 550 000	1 520 000
Renholdstjenester	437 143	383 461	455 000	458 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	382 264	55 194	60 000	399 999
Sum driftskostnader	2 409 999	1 507 840	2 065 000	2 377 999

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	24 622	23 010	25 000	27 000
Søppeltømming/container	35 273	34 936	50 000	42 000
Lyspærer, sikringer etc	1 200	17 568	25 000	5 000
Renholdsartikler	256	0	0	1 000
Verktøy og redskaper	19 058	10 189	15 000	20 000
Nøkler, låser og skilt	55 461	62 254	60 000	50 000
Annet driftsmateriale	0	0	50 000	0
Kontorrekvisita	5 855	227	0	1 000
Lisenser/software	7 185	3 256	5 000	9 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	304	0	0	1 000
Kostnader tillitsvalgte	5 822	4 378	15 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	18 619	8 891	25 000	20 000
Velferdskostnader	5 509	3 554	15 000	5 000
Porto	490	0	0	500
Gave, ikke fradragsberettiget	10 481	0	6 000	10 000
Øredifferanser	13	8	0	0
Bank og kortgebyrer	12 111	11 452	20 000	15 000
Konstaterte tap på fordringer	0	1 300	0	0
Sum andre driftskostnader	202 260	181 024	311 000	211 500

Note 12 Anleggsmidler

	Tørketrommel	Tumble dryer TD 6-10 10 KG	Bet. automat for vaskeri	Vaskemaskin W-565 2019-10
Anskaffelseskost pr.01.01	49 332	49 450	50 000	48 044
Anskaffelseskost pr.31.12	49 332	49 450	50 000	48 044
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	49 332	38 736	50 000	48 044
Bokført verdi pr.31.12	0	10 715	0	0

	Vaskemaskin W465H	Kopi Maskin - MP C3004	Vaskemaskin W565H BL/GR	Trøketrommel T4190
Anskaffelseskost pr.01.01	75 464	25 000	47 424	31 351
Anskaffelseskost pr.31.12	75 464	25 000	47 424	31 351
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	75 464	24 583	47 424	31 351
Bokført verdi pr.31.12	0	417	0	0

	Tørketrommel T5250 04-2017	Spisebord AGERSKOV	Sentrifuge C 240 - 2015	Vaskemaskin W465H
Anskaffelseskost pr.01.01	55 047	26 134	33 581	68 440
Anskaffelseskost pr.31.12	55 047	26 134	33 581	68 440
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	55 047	25 699	33 581	68 440
Bokført verdi pr.31.12	0	436	0	0

	Varmerulle	Vaskemaskin	Sentrifuge C 240	Vaskemaskin 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	16 499	43 357	31 369	41 631
Anskaffelseskost pr.31.12	16 499	43 357	31 369	41 631
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 499	43 357	31 369	41 631
Bokført verdig pr.31.12	0	0	0	0

	Vaskemaskin C8EC, C6EC
Anskaffelseskost pr.01.01	62 419
Anskaffelseskost pr.31.12	62 419
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	62 419
Bokført verdig pr.31.12	0

	Heis høyblokka	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	1 789 168	80 348 181	766 786
Anskaffelseskost pr.31.12	1 789 168	80 348 181	766 786
 Akk. av- og nedskr. pr.31.12	 0	 0	 0
Bokført verdig pr.31.12	1 789 168	80 348 181	766 786

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. 12 800 fordelt på 128 à kr.100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-33 219 374	-38 996 957
Tilført til/fra EK fra årets resultat	7 205 149	5 777 584
Sum opptjent egenkapital 31.12	-26 014 224	-33 219 374
Udekket tap 31.12	-26 014 224	-33 219 374

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 2024	Regnskap 2023
Pantelån	32 204 579	32 739 251
Pantelån 3	1 950 074	1 981 849
Pantelån 5	72 031 423	77 441 521
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	106 186 077	112 162 621

Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2022

33 717 324

Nedbetalt tidligere

978 019

Nedbetalt i år

534 725

Lånesaldo 31.12

32 204 579

Beregnet innfrielsesdato: 10.08.2050

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2023

0

Nedbetalt tidligere

-1 981 592

Nedbetalt i år

31 518

Lånesaldo 31.12

1 950 074

Beregnet innfrielsesdato: 30.10.2050

Husbanken

Renter 31.12.24: 3,13%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

37 516 000

Nedbetalt tidligere

13 888 872

Nedbetalt i år

1 650 600

Lånesaldo 31.12

21 976 528

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035

Husbanken

Renter 31.12.24: 3,13%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

85 000 000

Nedbetalt tidligere

31 185 567

Nedbetalt i år

3 759 498

Lånesaldo 31.12

50 054 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035

Sum langsiktig gjeld

106 186 077

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 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	113 271 577	119 248 121
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	83 054 137	83 054 137
Pant og sikkerhetsstillelse	165 264 174	

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	619
Depositum	93 400	93 400
Påløpt rente	5 432	5 346
Andre påløpte kostnader	75 142	124 370
Sum annen kortsiktig gjeld	173 974	223 735

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	2 952 025	1 212 399
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	7 205 149	5 777 584
Tilbakeføring av avskrivning	27 324	32 890
Årets investeringer	0	-150 000
Opptak langsiktige lån	0	2 000 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 976 544	-5 920 848
B. Årets endring i disponible midler	1 255 929	1 739 626
C. Disponible midler 31.12	4 207 954	2 952 025
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 267 315	4 087 453
- Kortsiktig gjeld	1 059 361	1 135 428
= Disponible midler 31.12	4 207 954	2 952 025

402 Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Austria, Vibeke

Dato
2025-04-02

Identifikasjon

 Austria, Vibeke

Navn
Bjørn, Richard Greger

Dato
2025-04-10

Identifikasjon

 Bjørn, Richard Greger

Navn
Pedersen, Tommy

Dato
2025-04-02

Identifikasjon

 Pedersen, Tommy

Navn
Lund, Tom Harald

Dato
2025-04-05

Identifikasjon

 Lund, Tom Harald

Navn
Kesanen, Merethe

Dato
2025-04-02

Identifikasjon

 Kesanen, Merethe

Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Løvenstad Borettslag som viser et overskudd på NOK 7 205 149. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

10.04.2025 20:02:04

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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



VEDTEKTER for A/L LØVENSTAD BORETTSLAG



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

Vedtekter

for

A/L Løvenstad borettslag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løvenstad borettslag er et samvirkelag som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 (enkelpersoner) 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

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 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker i boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

- (3) andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører, inklusiv inngangsdør til leilighet med karmen. Dersom det oppstår skade på inngangsdøren til leiligheten, slik at døren må byttes ut eller repareres, skal andelseieren melde fra til styret som melder saken inn til borettslagets forsikringsselskap. Dersom skaden dekkes, skal forsikringsselskapet foreta oppgjør med fradrag for egenandel. Om skaden skyldes uforutsette hendelser, som brann, innbrudd eller inngripen fra nødetater m.v., skal egenandelen dekkes av borettslaget.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-13 og § 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør til og med leilighetens første stoppekraner, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, som bl.a. radiatorer, som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag,

bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte høyst tjue dager. Ekstraordinærgeneralforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

402 AL Løvenstad Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 13.05.2025

Sted: Sandbekken ungdomsskole, Blystadvegen 10, 2006 Løvenstad.
67 av 380 mulige stemmegivere var representert.
56 deltok fysisk, 11 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder og protokollfører. Merete Rodem og Mariyana Neloska signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 31 080 916 (mot budsjett 29 608 114)

Utgifter: 19 503 975 (mot budsjett 18 771 611)

Resultat: 7 205 149 (mot budsjett 6 206 505)

Borettslaget har positive disponible midler på kr. 4 207 954 se note 20.

Noten viser et netto resultat på kr 1 255 929. Disponible midler er lavere enn forretningsførers anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4 måneders felleskostnader.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 510.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune

I forbindelse med kommunens arbeid med en områderegeringsplan for Løvenstad, er det et ønske fra kommunen at borettslaget setter sammen en faggruppe bestående av 5 personer som kan ivareta borettslaget sine interesser i planarbeidet og delta i underveismøter med kommunen og innleid konsulent.

Kommunen har anskaffet konsulentbistand for å utarbeide en plan og oppstart er i april. Arbeidet vil pågå utover i 2025 og et forslag vil forhåpentligvis kunne legges frem til politisk behandling tidlig i 2026.

Det kan være en fordel om personene i denne gruppen har noe erfaring/kunnskap fra planarbeid eller utbygging av områder, men også en positiv innstilling til deltakelse er bra. Det er bra om de er i litt ulike aldre for å ivareta ulike hensyn.

Vi vet ikke helt hva møtene skal inneholde ennå men det kan være:

- Diskutere borettslaget sine eiendomsinteresser og hvordan borettslaget sin eiendom (spesielt i grensen mot utbyggingsområdene) kan være med på utviklingen.
- Diskutere løsninger for sykkel/biladkomst/parkering/buss.
- Diskutere konkrete forslag med kommune og konsulent.

Vi ser for oss 2-3 møter i løpet av 2025

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

5 beboere valgt til faggruppen:

Mot: 0 stemmer

De som ønsker å være med i arbeidsgruppen, melder seg til styret.

Sak 6: Minigolf anlegg i regi av Rælingen kommune ved Løvenstadtorget

Rælingen kommune ønsker i samarbeide med Løvenstad borettslag å utvikle et hyggelig minigolf anlegg på Løvenstadtorget, i området mellom Løvenstadtorget 6-11, Coop Extra og høyblokka. Anlegget skal driftes og vedlikeholdes av kommunen, og være åpent for offentlig bruk. Det vil utarbeides en festeavtale på 20 år for driften på området mellom Løvenstad borettslag og Rælingen kommune, under forutsetning av aktivitetstilbud. Borettslagets husordensregler med hensyn til støy skal hensyntas ved drift av anlegget. Kommunens representant kommer og presenterer forslaget på generalforsamlingen.

Saken trekkes.

Sak 7: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (6). Nytt punkt.

Forslag til tillegg i vedtekter:

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,- pr. 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 høyere månedlig avgift enn den gjeldende utleiekostnaden ladeleverandør tilbyr, dersom ladestasjonen er kjøpt av utleier. Man kan ikke kreve ekstra leieinntekt for motorvarmeruttak.
- Ved overdragelse av andel til ny eier, opphører leieforholdet automatisk. Andelseier må i god tid varsle leietaker.
- Andelseier kan ikke selge eller på annen måte overdra biloppstillingsplassen til andre.

For - Vedtatt med 64 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 3 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

Sak 8: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 4-1 (7). Nytt punkt.

Forslag til tillegg i vedtektene:

Alle andelseiere og beboere er ansvarlig for overholdelse av regler om ro. Borettslaget har inngått avtale med Securitas om bomiljøvektre. Disse kan rekvireres ved behov dersom det oppstår situasjoner med bråk utover tillatte tider eller andre avvik på borettslagets eiendom. Dersom utrykning av vakter 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.

Alternativ 1 - Vedtatt med 61 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 6 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

Sak 9: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (8). Nytt punkt.

Forslag til tillegg til vedtektene:

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 eller bad
- Deling av leiligheten i flere hybler
- Økning av overlastvern (hovedsikring) utover 25A
- Installasjon av flere sikringskurser lagt utenom original rørføring
- Alle ombyggingsarbeider som omfatter endringer i elektrisk anlegg eller vann- og avløp i leilighetene, krever bruk av registrerte og godkjente håndverksfirmaer. Det stilles til enhver tid

krav til dokumentasjon, jfr. gjeldende lover og forskrifter og normer.

Alternativ 1 - Vedtatt med 66 stemmer

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 1 stemme

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

Sak 10: Vedtektsendringer i Løvenstad borettslag, pkt 5-1 (9). Nytt punkt.

Forslag til tillegg til vedtektene:

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.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 0 stemmer

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

Sak 11: Endring av husordensregler, sak 2025-14.

For husordensreglene er det behov for å gjøre det litt lettere for styret å kunne justere disse i tråd med lover, regler og generelle endringer i samfunnet.

For - Vedtatt med 65 stemmer

Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Mot: 2 stemmer

Husordensreglene endres ikke, og forblir som i dag.

Totalt antall stemmer: 67

Sak 12: Forslag til avvikling av motorvarmeranlegg. Fjerne månedlig avgift i felleskostnader.

Dagens motorvarmeranlegg har nådd et punkt hvor det vil kreve en større oppgradering for å kunne benyttes videre. Nye stolper, målere og kabler estimeres til 3,1 millioner. I tillegg vil det påløpe kostnader til graving.

Borettslagets økonomi er ikke rigget for en slik kostnad. Andelseiere med motorvarmeruttak på oppstillingsplassen betaler i dag 35 kroner pr. måned. Dette dekker kun fordelt strømforbruk og ikke vedlikehold eller oppgradering av anlegget. En slik oppgradering av anlegget vil derfor føre til ytterligere økninger i felleskostnadene for å innhente midlene man trenger.

Videre registrerer styret også at svært få beboere benytter dette anlegget i dag. I takt med at stadig flere bytter til elbil, vil man heller ikke ha behov for motorvarmer.

Det anbefales derfor å ikke videreføre eller oppgradere anlegget.

Saken trekkes av forslagsstiller.

Sak 13: Personvalg

Styreleder og 1 styremedlem som er på valg, samt 5 stk varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Vibeke Maya Austria **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Tom Harald Lund **enstemmig valgt**

Varamedlem (5 posisjoner)

Lill-Edle Bertelsen **1. valg - enstemmig valgt**

Merete Jabjør Rodem **2. valg - enstemmig valgt**

Erik Vange **3. valg - enstemmig valgt**

Arild Degvold **4. valg - enstemmig valgt**

Helen Engebretsen **5. valg - enstemmig valgt**

Sak 14: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

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

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 - enstemmig valgt
Tom Harald Lund	2. valg - enstemmig valgt
Tommy Pedersen	3. valg - enstemmig valgt
Merethe Kesanen	4. valg
Richard Greger Bjørn	5. valg - enstemmig valgt
Arild Degvold	6. valg - enstemmig valgt
Lill Edle Brit Bertelsen	7. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (7 posisjoner)

Madelen Nordli	1. valg - enstemmig valgt
Sara Eline Stamnestrø	2. valg - enstemmig valgt
Mariyana Neloska	3. valg - enstemmig valgt
Merete Jabjør Rodem	4. valg
Erik Vange	5. valg
Helen Engebretsen	6. valg - enstemmig valgt
Richard Sand	7. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 13.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Neloska, Mariyana

2025-05-13

Identifikasjon

 Neloska, Mariyana

Navn

Dato

Gundersen, Eirik

2025-05-13

Identifikasjon

 Gundersen, Eirik

Navn

Dato

Rodem, Merete

2025-05-13

Identifikasjon

 Rodem, Merete

Nabolagsprofil

Løvenstadvegen 12A - Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.1 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 276 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	5 min 2.6 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	3 min
Sandbekken utfartsparkering	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

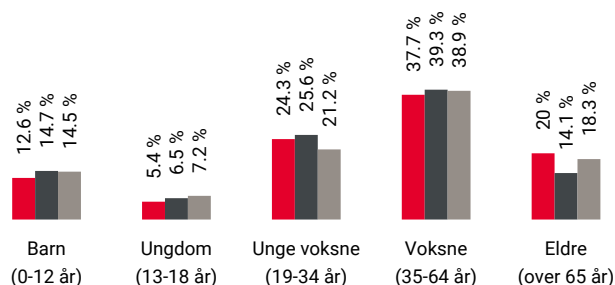
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvenstadtorget	724	398
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Løvli barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	7 min 0.6 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



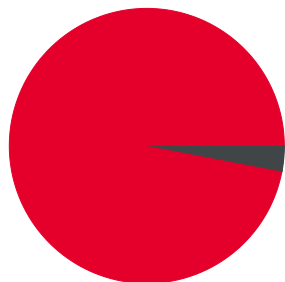
Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

Sport

⚽ Løvenstad skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Løkkeveien ballfelt	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 Fresh Fitness Strømmen	20 min	🚶
🏃 CrossFit Lillestrøm	6 min	🚶

Boligmasse

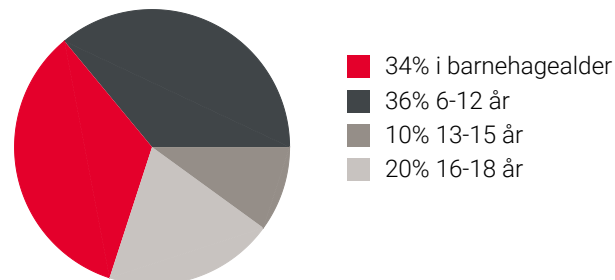


■ 97% blokk
■ 3% annet

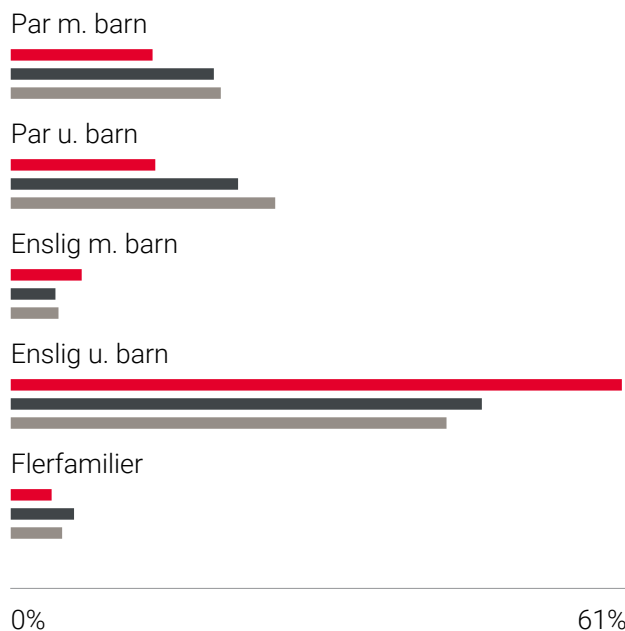
Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	23 min	🚶
📦 Boots apotek Strømmen	22 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

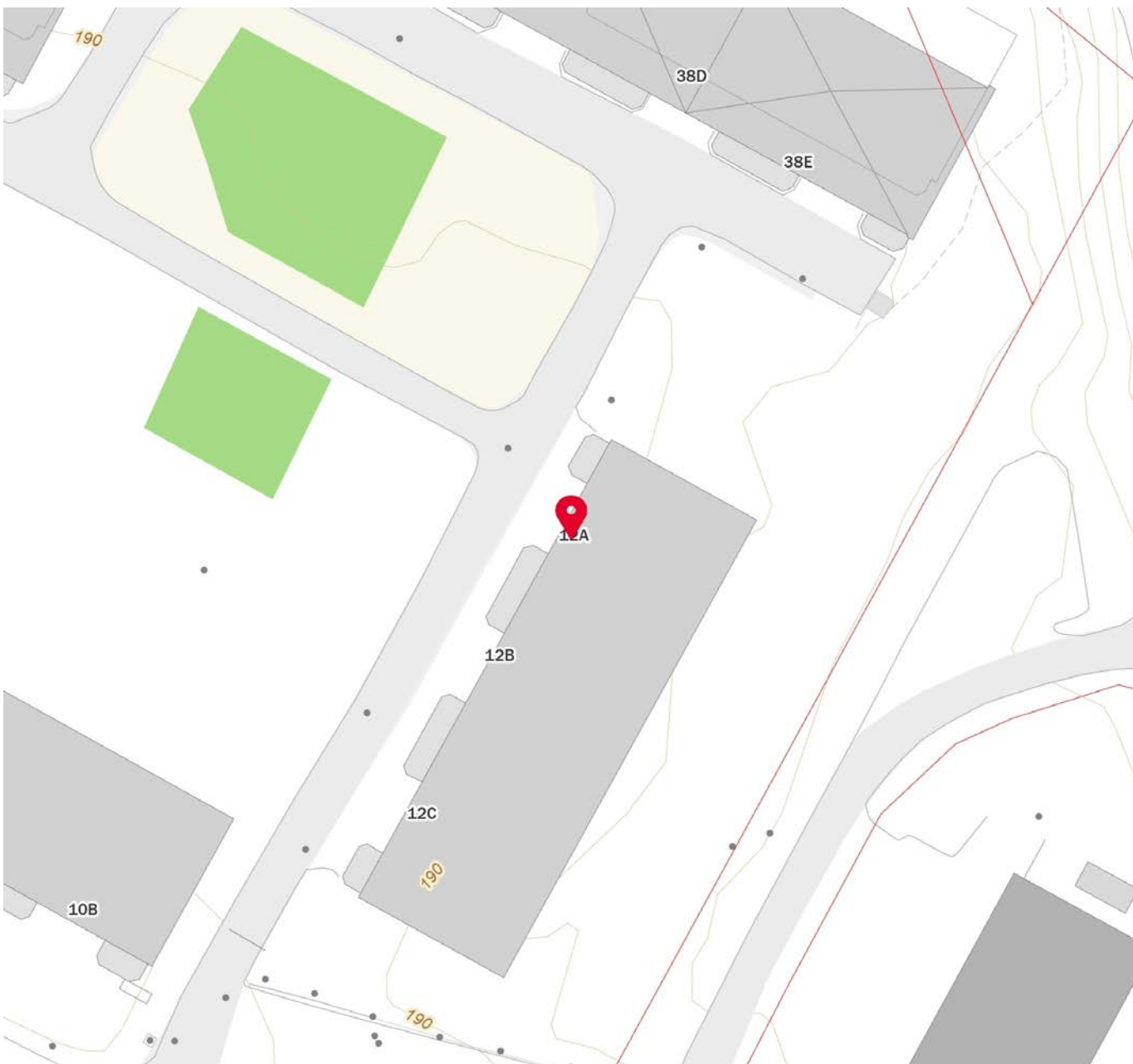
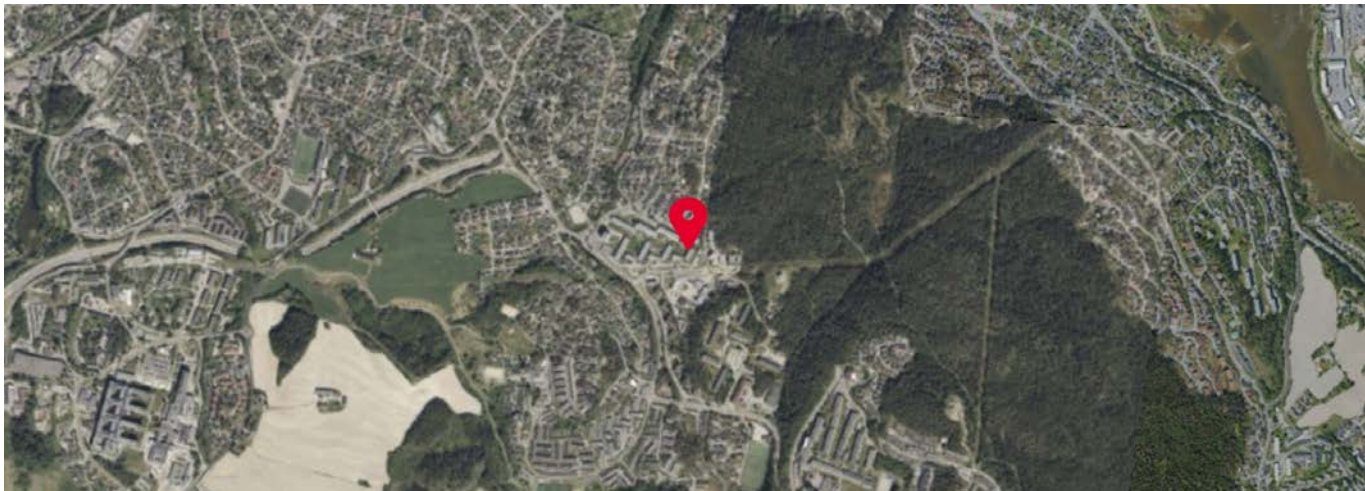


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Løvenstadvegen 12A
2006 LØVENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre