

LØVENSTAD

Løvenstadvegen 6A

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 590 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

43078 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

3 959 932,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

8 270,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESBJELD

Kr 351 136,-

BYGGEÅR

1964

BRA-I/BRA TOTAL

71/75 kvm

ENERGIMERKING

C - Ikke angitt

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138



Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

+47 951 51 983



Hyggelig 3-roms leilighet i høy 1.etasje. Solrik innglasset balkong. P-plass. Fyring og varmtvann inkludert!

Emera Romerike har gleden av å presentere en fin 3-roms leilighet i en barnevennlig og lett tilgjengelig høy 1.etasje. Leiligheten er gjennomgående i bygget som gir gode lysforhold og en god atmosfære. Inneholder entré/gang med skyvedørsgarderobe, 2 gode soverom, bad og separat wc, spisestue, kjøkken og romslig stue med utgang til innglasset og solrik balkong uten gjenboere.

Det disponeres kjellerbod og egen parkeringsplass med mulighet for lader. Borettslaget har hyggelige og velholdte fellesområder samt gode fellestilbud som samdyrkelag og selskapslokale.

Meget god intern beliggenhet, bare 200m til dagligvarebutikk, barnehage og bussholdeplass hvor ekspressbussen tar deg til Oslo S på bare 35min - perfekt for en enkel hverdag!

Velkommen til visning!



























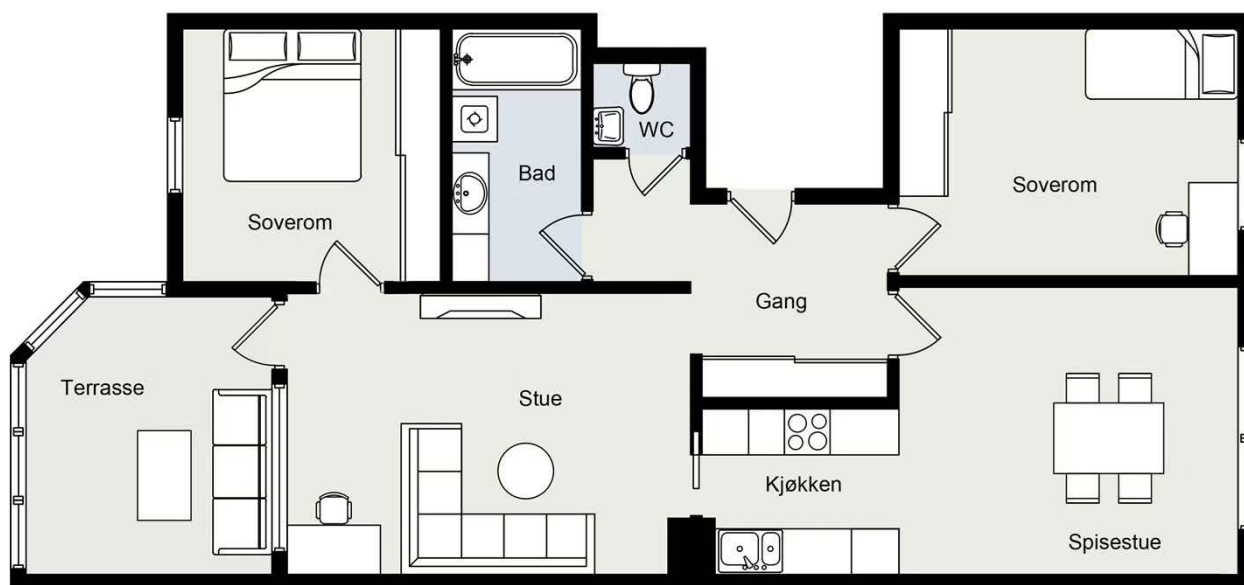




Planteegning



Løvenstadvegen 6A



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

LØVENSTADVEGEN 6A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 590 000

Omkostning kjøper

3 590 000,00 (Prisantydning)

351 136 (Andel av fellesgjeld)

3 941 136 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 950 632 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 959 932 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 959 932

Felleskostnader

Felleskostnader kr 8 270,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet fyring og varmtvann, grunnpakke tv og internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, byggforsikring, driftskostnader, vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: 5 202,-
- Stipulerte avdrag: 1 715,-
- Stipulerte renter: 1 353,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 351 136 pr. 31.12.2025

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslagets totale fellesgjeld:

Lån 1:

Husbanken

Rente: 3,13%

Annuitetslån

Info pr 31.12.2025

Antall terminer pr. år: 2

Totalrestgjeld: 20 273 876 kr

Andel av saldo: 59 521 kr

Løpetid: 31.12.05 - 31.12.2035

Lån 2:

Husbanken

Rente: 3,13%

Annuitetslån

Info pr 31.12.2025

Antall terminer pr. år: 2

Totalrestgjeld: 46 176 880 kr

Andel av saldo: 135 568 kr

Løpetid: 31.12.05 - 31.12.05

Lån 3:

BOLIGBANKEN ASA

Rente: 4,95%

Annuitetslån

Info pr 31.12.2025

Antall terminer pr. år: 12

Totalrestgjeld: 31 515 619 kr

Andel av saldo: 92 525 kr

Løpetid: 10.11.22 - 31.07.50

Lån 4: BOLIGBANKEN ASA

Rente: 4,95%

Annuitetslån

Info pr 31.12.25

Antall terminer pr. år: 12

Totalrestgjeld: 1 909 114 kr

Andel av saldo: 5 604 kr

Løpetid: 30.06.23 - 31.10.50

Lån 5: BOLIGBANKEN ASA

Rente: 4,95%

Annuitetslån

Info pr 30.12.25

Antall terminer pr. år: 12

Totalrestgjeld: 19 728 136 kr

Andel av saldo: 57 918 kr

Løpetid: 13.03.25 - 31.12.50

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

Avdrag fellesgjeld: Kr 1 715

Rentekost. fellesgjeld: Kr 1 353

Sikringsordning

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 892 054 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 568 215 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til svømmehall, idrettsanlegg, klubbhus og kunstgressbane på Sandbekken, lysløype og alpinanlegg i Marikollen. Barnehage, barneskole (Løvenstad) og ungdomsskole (Sandbekken) finnes i nærområdet. Fine friområder på Rælingsåsen og i Østmarka med gode rekreasjonsmuligheter hele året.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra bare

200meter fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Løvenstadvegen og Torgenholtet og ligger bare 200m unna fra boligen. Her går det hyppige avganger mot blant annet Oslo bussterminal (31min.), Helsfyr (19min.) og Lillestrøm (11min.). Med bil fra Løvenstad tar det ca 3 min til Strømmen, 5 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/ Oslo Lufthavn har en reisetid på ca 12 min.

Parkering

Det disponeres 1 stk biloppstillingsplass på borettslagets felles tomt og tilgang til elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 43078 m²

Felles, eiet tomt for borettslaget. Lett skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og opparbeidet gressplener.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak.

Det er foreligger ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr. 106 bnr. 205,206,210 og 329 datert 14.03.2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som har avvik iht. dagens bruk.

- Utvidet bad ved å implementere wc-rom.

Det foreligger avvik fra godkjente byggetegninger og registrert bruk, idet deler av kjøkkenet er omdisponert og i dag benyttes som soverom. Endringen gjelder bruk av primærrom til primærrom og er normalt ikke søknadspliktig tiltak.

Innhold

Høy 1.etasje:

Entré/gang, 2 soverom, bad, separat wc, kjøkken med
tillknyttet spisestuedel og stue med utgang til innglasset
balkong. Det disponeres bod i kjeller samt
biloppstillingsplass

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue
og soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og
opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor
boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne
boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme
måte som BRA, men man ser bort fra krav til
himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses
om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har
gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for
eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis
som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.26 m- 2.48 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser
(avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal
bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles
og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot
karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS
3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i
strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som
vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling
etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger
som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen,
vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av
hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er
tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og
gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter
per plan blir det målet til innside av vegg mellom
bruksenhete.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Bad – overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha slitasje etter alder, men silikonene i innhjørner glipper stedvis, det er hull etter gamle veggfester, bom i flis på flere steder og sprekker mellom taklister og i tak/himling.

Årsak: Glipper i silikonene, sprekker og bom i flis har karakter som er forenlig med daglig bruk, manglende vedheft bak flis og bevegelse i vegger/grunn.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som lokal utbedring av silikonene og flis i dusjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting, utført av en fagperson.

Bad- overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. Kravet var 25 mm til sluk, og

resterende gulvflate skulle ha et fall på 1:100.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å være ufagmessig utført, det er glipper i silikonene mellom veggfliser og gulvfliser.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Bad-membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at: De oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Selv om sluket er utbedret og er tettet gjennom rørfornyning, er det fortsatt uklart hvilken type membranløsning som er benyttet, samt om det er lagt godkjent membran under fliser eller støpt dekke. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen, og tidligere selger har aldri fremlagt dokumentasjon på badet til nåværende hjemmelshavere.

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at membranarbeidet er utført som egeninnsats (ufaglærte personer).

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg, inn mot fliselagt toalettrom og i gjennom etasjeskillet.

Årsak: Ved hulboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen

stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet har stedvis knirk, glipper og slitemerker på overflaten.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som sprekker og bom i fliser på toalettrommet, merker etter gamle veggfester og bilder i samtlige rom, sprekker og manglende strimmel i spottekasser på stue.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruks- og alder slitasje. Sprekker i fliser og manglende strimmel har en karakter som tilsier bevegelser i konstruksjonen og ufagmessig oppføring.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og videre oppsprekninger.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedringer eller utskifting, utført av en fagperson.

Gulv i boligen har stedvis knirk, slitemerker på overflaten og glipper i skjøtter.

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og

levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har noe bruksslitasje som slitemerker på overflaten terrassedør, små fuktmerker og avflassing av lakk i vinduskarmer på enkelte vinduer.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og terrassedør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og terrassedør, utført av en fagperson.

Vinduer, balkong- og terrassedør fra 1988 har passert sin forventede levetid.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson

Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis fuktmerker på overflaten og knirk på enkelt terrassebord.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av terrassebordene, utført av en fagperson.

Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk på toalettrommet og kjøkkenventilator med kullfilter, som ikke er i.h.t dagens byggtekniske krav. Dagens forskrifter stiller krav til bedre ventilasjonsløsninger, som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan medføre til dårligere inneklima og ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

Det gjøres oppmerksom på det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det et behov for rens i elektriske baderomsvift og i veggventiler.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er smuss og fett etter mange år inne i den elektriske baderomsviften og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og

behov for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har skiftet kullfilter i kjøkkenventilator etter befaringsstidspunktet, men elektriske baderomsviften på badet og kjøkkenventilator med kullfilter er fra 2012 og har passert passert mer en halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Baderomsviften og kjøkkenventilatoren har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Bygningsdeler med TG3: Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder

Varmtvann oppvarmet av sentralvarmeanlegg i fra ukjent år.

Sentralvarmeanlegget er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av sentralvarmeanlegget. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger kun etter særskilt avtale.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Følgende er kommentert av selger i egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, det ble oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Fornyning av sluk og rør i forbindelse med et stort rørføringsprosjekt i hele borettslaget. Arbeid utført av TT-Teknikk

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, sluket ble oppgradert, og utettheten som ble beskrevet tidligere er nå tettet. Er arbeidet byggemeldt? Ja, antar at borettslaget har gjort det de skal.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. lekkasje i blandedbatteri på kjøkkenet, kranen ble byttet ut. Arbeid utført av Comfort lillestrøm

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Fikk lagt inn egen kurs til stekeplate, oppvaskmaskin og vaskemaskin da vi flyttet inn, og oppgraderte fra 20A til 25A, som er borettslagets maks. Arbeid utført av Proff elektriker AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte elanlegget. Dokumentasjon finnes på Boligmappa.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, borettslaget installerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

Tilleggs kommentar

Badekaret i leiligheten er et massasjebadekar.

Massasjefunksjonen har ikke fungert så lenge vi har bodd her. Badekaret har ellers fungert som normalt. Når man dusjer kan det komme litt vann på gulvet rundt karet, som etter vår erfaring har rent mot sluket. Ingen kjente følgeskader. Blandebatteriet har begrenset regulering mot lavere temperatur.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

Boligblokk over 4.etasjer oppført i 1964. Leiligheten ligger i høy 1.etasje. Boligbygget har flatt yttertak i betongkonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, yttervegger i armertbetong forblendet

med malte fasadeplater og teglstein, armertbetong i etasjeskillet, innevegger oppført i betong og plater/gips med forskjellige overflater.

Innvendige overflater:

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betong.

Gulv: Laminat og fliser.

Øvrig informasjon

Adresse

Løvenstadvegen 6A, 2006 LØVENSTAD

Gnr. 106, bnr. 206

i Rælingen kommune. Andelsnr. 134 i Al Løvenstad

Borettslag med orgnr. 953303787

Selger

Ida Bråthen og Sondre Sparby Boge

Borettslag

Al Løvenstad Borettslag

Organisasjonsnummer: 953303787

Andelsnummer: 134

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, avholdt 13.05.2025

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/juletefest - Møter med blokktiltillsvalgte 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.

OPPSUMMERING PROTOKOLL->GENERALFORSAMLING 2025

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

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. Vedtak: 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. Vedtak: Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

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 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. Vedtak: Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

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. Vedtak: Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

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. Vedtak: Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

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. Vedtak: Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling. Se borettslaget hjemmeside for mer info om rørførnyingsprosjektet: <https://www.lovenstadbrl.no/roerfornyingrehabilitering/>

Forretningsfører: Bori Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP1855910.21

Husdyr: Det er tillatt å holde en hund eller utekatt med kontrakt.

Forkjøpsrett: 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)-Se vedtekter pk. 3-1
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Det er bedt om forhåndsutlysning av forkjøpsrett og meldefristen er 17.03.2026 kl. 14:00

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Av årsregnskapet 2024 fremgår følgende: 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 Noter viser et netto resultat på kr 1 255 929. Disponible midler er lavere enn forretningsførers anbefalte minimumsnivå, som tilsvarer 4 måneders felleskostnader. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for

informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer på soverom og stue, varmekabler på bad. Varmtvann oppvarmes via sentralvarmeanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan "Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl." med id: 142. Delareal 2 139 m2 Formål Bolig/Forretning Delareal 47 m2 Formål Annen veigrunn Delareal 10 251 m2 Formål Felles parkeringsplass Delareal 79 m2 Formål Parkeringsplass Delareal 29 610 m2 Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B Delareal 952 m2 Formål Torg

Tinglyste heftelser

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

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som
sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at
borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder
betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før
andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Løvenstadvegen er offentlig vei, men brl. har private
internveier.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut

bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under
visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i
boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til
andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets
fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende
utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som
følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom
borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler,
må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på
dekning av felleskostnader og andre krav fra
borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard
kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med
eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges
hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt
eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 35.000

Tilrettelegging: kr 13.900

Markedspakke: kr 24.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 154,00, og omfatter vanligvis

innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

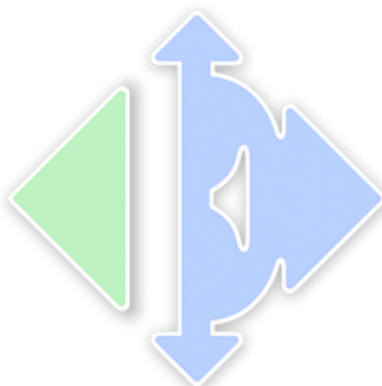
Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØVENSTADVEGEN 6A

VEDLEGG



Leilighet
Løvenstadvegen 6 A
2006 Løvenstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 18/02/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Sondre Sparby Boge og Ida Bråthen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	134
Byggeår:	1964
Tomt:	Felleseie tomt 43 078 m²
Kommune:	3224 RÆLINGEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sondre Sparby Boge og Ida Bråthen
Befaringsdato:	16.02.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og opparbeidet gressplener.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4.etasjer oppført i 1964. Leiligheten ligger i høy 1.etasje. Boligbygget har flatt yttertak i betongkonstruksjon, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, yttervegger i armertbetong forblendet med malte fasadeplater og teglstein, armertbetong i etasjeskillet, innevegger oppført i betong og plater/gips med forskjellige overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten vurderes å ha noe bruksslitasje og oppgraderingsbehov, men ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: LØVENSTAD BORETTSLAG A/L
Organisasjonsnr: 953 303 787

DOKUMENTKONTROLL:

- Megler (kommunale opplysninger) 10.02.2026
- Egenerklæringsskjema 10.02.2026
- Byggetegninger 13.06.2001
- Samsvarserklæring utført av MAMO Elektor Installasjon AS 11.02.2026
- Samsvarserklæring utført av Proff Elektriker AS 21.01.2021
- Ferdigattest for renoveringsarbeider inkl. nye balkonger 14.03.2005

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betong.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Fornying av sluk og rør i forbindelse med et stort rørfornyingsprosjekt i hele borettslaget.
- Fikk lagt inn egen kurs til stekeplate, oppvaskmaskin og vaskemaskin da vi flyttet inn, og oppgraderte fra 20A til 25A, som er borettslagets maks.
- Borettslaget installerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8 305.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulike standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	71	4	10	10
SUM BYGNING	71	4	10	10
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

71 m².

1. etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

BRA-e:

4 m².

Underetasje: Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 71 m2.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

BRA-e: 4 m2.

Underetasje: Kjellerbod.

BRA-b: 10 m2.

1.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 85 m2.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, toalettrom, bad, stue og soverom 2.

1.etasje: Innglasset balkong.

Underetasje: Kjellerbod.

TBA: 10 m2.

1.etasje: Innglasset balkong.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.26 m- 2.48 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Kjellerbod på 4 m2 i felles bodareal.

1 stk biloppstillingsplass på borettslagets felles tomt og tilgang til elbillader. Avtale om abonnement for elbillader må hjemmelshaver selv inngå direkte med aktuell leverandør.

Kjellerboder og biloppstillingsplasser er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/snø og 10 minusgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik, men kun en anbefaling.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer på soverom og stue, varmekabler på bad.

Varmtvann oppvarmes via sentralvarmeanlegg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ida Bråthen og Sondre Sparby Boge.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

18/02/2026



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte plater.

Bad fra 2012 inneholder:

- Servant med 1-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer
- Vegghengt speil
- Badekar med vegghengt dusj og 1-greps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 6.1
- Elektrisks baderomsvifte, se punkt 6.3

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha slitasje etter alder, men silikonene i innhjørner glipper stedvis, det er hull etter gamle veggfester, bom i flis på flere steder og sprekker mellom taklister og i tak/himling. TG2

Årsak: Glipper i silikonene, sprekker og bom i flis har karakter som er forenlig med daglig bruk, manglende vedheft bak flis og bevegelse i vegger/grunn.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som lokal utbedring av silikonene og flis i dusjsonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting, utført av en fagperson.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er Ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2012.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. Kravet var 25 mm til sluk, og resterende gulvflate skulle ha et fall på 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å være ufagmessig utført, det er glipper i silikonene mellom veggfliser og gulvfliser. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

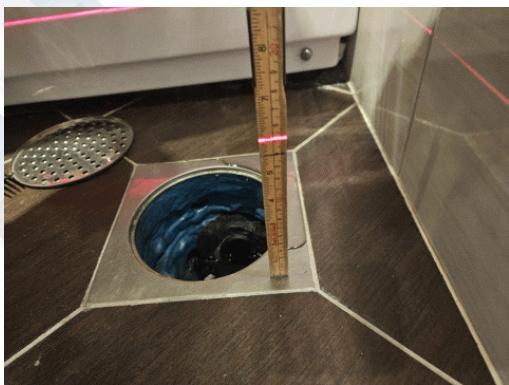
Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år?

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Hjemmelshaver opplyser om at: De oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekke i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyng i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Selv om sluket er utbedret og er tettet gjennom rørfornyng, er det fortsatt uklart hvilken type membranløsning som er benyttet, samt om det er lagt godkjent membran under fliser eller støpt dekke. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen, og tidligere selger har aldri fremlagt dokumentasjon på badet til nåværende hjemmelshavere. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at membranarbeidet er utført som egeninnsats (ufaglærte personer).

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg, inn mot fliselagt toalettrom og i gjennom etasjeskillet. TGIU

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringstidspunktet, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 50 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år?

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt betong.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra ca. 2010 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite laminerte fronter og skuffer
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og 1-greps blandebatteri
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Komfyrvakt
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkelen under kjøkkeninnredningen ble ikke demontert og inspisert under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet har stedvis knirk, glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 20 år, anbefalt brukstid 15 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, toalettrom, soverom 1, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himling: Malt betong og spottekasser i malt gips.

Gulv: Laminat.

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som sprekker og bom i fliser på toalettrommet, merker etter gamle veggfester og bilder i samtlige rom, sprekker og manglende strimmel i spottekasser på stue. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruks- og alder slitasje. Sprekker i fliser og manglende strimmel har en karakter som tilsier bevegelser i konstruksjonen og ufagmessig oppføring.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og videre oppsprekninger.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedringer eller utskifting, utført av en fagperson.

Gulv i boligen har stedvis knirk, slitemerker på overflaten og glipper i skjøtter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Bilde tatt av fliser på toalettrommet.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkong- og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2003 og 1988.

Ytterdør med malt treramme produsert fra 2021.

Innvendige malte fyllingsdører produsert fra ukjent år.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vinduer, balkong- og terrassedør har noe bruksslitasje som slitemerker på overflaten terrassedør, små fuktmerker og avflassing av lakk i vinduskarmer på enkelte vinduer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og terrassedør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og terrassedør, utført av en fagperson.

Vinduer, balkong- og terrassedør fra 1988 har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører, ingen funksjonsavvik. Innerdører og ytterdør vurderes å normal slitasje etter alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Innglasset balkong på 10 m2 med adkomst via stuen, oppført betong- og stålkonstruksjon.

Terrassebord har stedvis fuktmerker på overflaten og knirk på enkelt terrassebord. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av terrassebordene, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964 og 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber
- WC med innebygd sisterner på toalettrommet
- Sluk på bad
- Stoppekran plassert i inspeksjonsluke på toalettrommet og under kjøkkenbenk
- Opplegg for vaskemaskin på bad

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det gjøres oppmerksom ved testing av servantkran på badet, spruttet vannet over ved fullt vanntrykk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke vanntrykket nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

Det fremlegges ikke dokumentasjon på innbygd sisterner og det er ingen veggspalte på sisternen.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av toalettet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann oppvarmet av sentralvarmeanlegg i fra ukjent år.

Sentralvarmeanlegget er en del av sameiets/borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av sentralvarmeanlegget. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i flere årganger

Det var sist inspisert i 2026

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, naturlig avtrekk på toalettrommet, elektrisk baderomsvift på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er naturlig avtrekk på toalettrommet og kjøkkenventilator med kullfilter, som ikke er i.h.t dagens byggtekniske krav. TG2. Dagens forskrifter stiller krav til bedre ventilasjonsløsninger, som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan medføre til dårligere inneklima og ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaringsperson, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

Det gjøres oppmerksom på det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det et behov for rens i elektriske baderomsvift og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er smuss og fett etter mange år inne i den elektriske baderomsviften og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har skiftet kullfilter i kjøkkenventilator etter befaringsstidspunktet, men den elektriske baderomsviften på badet og kjøkkenventilator med kullfilter er i fra 2012 og har passert passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Baderomsviften og kjøkkenventilatoren har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Baderomsvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i flere årganger

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappeoppgang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 8 fordelingskurser

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av MAMO Elektor Installasjon AS 11.02.2026 og samsvarserklæring utført av Proff Elektriker AS 21.01.2021

Hjemmelshavere opplyser om at det ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte el-anlegget.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk, arkitektur eller tilleggsbygg.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det ble oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyng i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.
- Lekkasje i blandebatteri på kjøkkenet, kranen ble byttet ut.
- Ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte el-anlegget. Dokumentasjon finnes på Boligmappa.
- Borettslaget installerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha slitasje etter alder, men silikonene i innhjørner glipper stedvis, det er hull etter gamle veggfester, bom i flis på flere steder og sprekker mellom taklister og i tak/himling. TG2

Årsak: Glipper i silikonene, sprekker og bom i flis har karakter som er forenlig med daglig bruk, manglende vedheft bak flis og bevegelse i vegger/grunn.

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som lokal utbedring av silikonene og flis i dusjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting, utført av en fagperson.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Store deler av gulvet mellom dørtreskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater, og fallet til sluket ble målt til 10 mm. Kravet var 25 mm til sluk, og resterende gulvflate skulle ha et fall på 1:100. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Gulvfliser vurderes å være ufagmessig utført, det er glipper i silikonene mellom veggfliser og gulvfliser. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er ufagmessig utført ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Hjemmelshaver opplyser om at: De oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekk i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

Selv om sluket er utbedret og er tettet gjennom rørfornyning, er det fortsatt uklart hvilken type membranløsning som er benyttet, samt om det er lagt godkjent membran under fliser eller støpt dekke. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen, og tidligere selger har aldri fremlagt dokumentasjon på badet til nåværende hjemmelshavere. TG2

Årsak: Manglende dokumentasjon eller at membranarbeidet er utført som egeninnsats (ufaglærte personer).

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at rørgjennomføringen går i nabovegg, inn mot fliselagt toalettrom og i gjennom etasjeskillet. TGIU

Årsak: Ved hullboring der kan det skade vegger utenfor boenheten og det kan skade vannrør.

Risiko: Det gir økt risiko for skjulte feil som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. TG2 Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er små hakk og merker på kjøkkeninnredningen stedvis.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.

Laminatgulvet har stedvis knirk, glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger vurderes å ha bruksslitasje som sprekker og bom i fliser på toalettrommet, merker etter gamle veggfester og bilder i samtlige rom, sprekker og manglende strimmel i spottekasser på stue. TG2.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruks- og alder slitasje. Sprekker i fliser og manglende strimmel har en karakter som tilsier bevegelser i konstruksjonen og ufagmessig oppføring.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og videre oppsprekninger.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedringer eller utskifting, utført av en fagperson.

Gulv i boligen har stedvis knirk, slitemerker på overflaten og glipper i skjøtter. TG2

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har noe bruksslitasje som slitemerker på overflaten terrassedør, små fuktmerker og avflassing av lakk i vinduskarmer på enkelte vinduer. TG2.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av vinduer og terrassedør.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av vinduer og terrassedør, utført av en fagperson.

Vinduer, balkong- og terrassedør fra 1988 har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis fuktmerker på overflaten og knirk på enkelt terrassebord. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til kondensdannelse på kalde flater.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet, levetid på materialenes overflater og kondens kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens. Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av terrassebordene, utført av en fagperson.

6.3 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk på toalettrommet og kjøkkenventilator med kullfilter, som ikke er i.h.t dagens byggetekniske krav. TG2. Dagens forskrifter stiller krav til bedre ventilasjonsløsninger, som balansert ventilasjon med varmegjenvinning, spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Årsak: Feil og mangel ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Kan medføre til dårligere inneklima og ventilering.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å vurdere eventuell ventilasjonsløsning.

Det gjøres oppmerksom på det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det et behov for rens i elektriske baderomsvift og i veggventiler. TG2

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det er smuss og fett etter mange år inne i den elektriske baderomsviften og i veggventiler.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Hjemmelshaver opplyser om at dem har skiftet kullfilter i kjøkkenventilator etter befaringstidspunktet, men elektriske baderomsviften på badet og kjøkkenventilator med kullfilter er fra 2012 og har passert passert mer en halvparten av sin forventede levetid. TG2

Årsak: Baderomsviften og kjøkkenventilatoren har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260045	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sondre Sparby Boge	Ida Bråthen
Gateadresse	
Løvenstadvegen 6A	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SSB, IB

1

Document reference: 04260045

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget at sluket på badet ikke var helt tett, slik det var delvis opplyst i salgsdokumentasjonen da vi kjøpte. Ved tapping av svært fullt badekar kunne det skje at vann rant på utsiden av sluket og videre ut i en eksisterende sprekke i betongkonstruksjonen (sprekken var helt urelatert til oss). Sluket er nå utbedret og tettet gjennom rørfornyning i regi av borettslaget. Etter gjennomført utbedring er sluket testet uten at det forekom lekkasje.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fornyning av sluk og rør i forbindelse med et stort rørføringsprosjekt i hele borettslaget.

Arbeid utført av

TT-Teknikk

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluket ble oppgradert, og utettheten som ble beskrevet tidligere er nå tettet.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Antar at borettslaget har gjort det de skal.

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekkasje i blandebatteri på kjøkkenet, kranen ble byttet ut.

Arbeid utført av

Comfort lillestrøm

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk lagt inn egen kurs til stekeplate, oppvaskmaskin og vaskemaskin da vi flyttet inn, og oppgraderte fra 20A til 25A, som er borettslagets maks.

Arbeid utført av

Proff elektriker AS

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort en sluttkontroll i 2020 da vi oppgraderte elanlegget. Dokumentasjon finnes på Boligmappa.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget installerte ladeanlegg for elbil i 2022. Krever abonnement og Elaway-appen for å bruke.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Badekaret i leiligheten er et massasjebadekar. Massasjefunksjonen har ikke fungert så lenge vi har bodd her. Badekaret har ellers fungert som normalt. Når man dusjer kan det komme litt vann på gulvet rundt karet, som etter vår erfaring har rent mot sluket. Ingen kjente følgeskader. Blandebatteriet har begrenset regulering mot lavere temperatur.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 04260045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Sparby Boge	d04c9042aacbe714164ca 2d8ef04122fd219665f	12.02.2026 20:13:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Bråthen	125e33adebab5461af8106 914a0b704d7b6b8a77	12.02.2026 20:12:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260045

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



Løvenstad borettslag

HUSORDENSREGLER

Postadresse: Løvenstadtorget 10 2006 LØVENSTAD	Besøksadresse: Løvenstadtorget 10	Telefon: 940 71 044 E-postadresse: lovenstad@borimail.no	Organisasjonsnr: 953 303 787 Hjemmeside: www.lovenstadbrl.no
---	---	---	--

Revidert utgave av mai 2025

1	REGLNES HENSIKT/FORMÅL.....	3
1-1	FORMÅL	3
1-2	ANSVAR	3
1-3	ENDRINGER OG JUSTERINGER.....	3
2	YTRE ORDEN/GENERELT	3
2-1	ANDELSEIERS DELTAKELSE	3
	ALLE ANDELSEIERE MÅ I STØRST MULIG GRAD BIDRA TIL Å HOLDE BO OMRÅDET PENT OG RYDDIG, OG	3
2-2	BEBOERS PLIKT	3
2-3	BALLSPILL	3
2-4	UTSMYKNING/SOLAVSKJERMING MV.....	3
2-5	MONTERING AV ANTENNER.....	4
2-6	LUFTING AV TØY	4
2-7	NAVNERMERKING	4
2-8	FERDSEL OG PARKERING	4
2-9	PARKERINGSPLASSER	5
2-10	VASK/REPARASJON AV KJØRETØYER	5
2-11	BRUK AV GRILL	5
2-12	NYTTÅRSFYRVERKERI.....	5
2-13	SIKRINGSSKAP	6
3	INDRE ORDEN/GENERELT	7
3-1	FELLESREGLER	7
3-2	UTLUFTING	7
3-3	RENHOLD	7
3-4	REGLER OM RO I LEILIGHETENE.....	8
3-5	BALKONGER - INNREDNING OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD	8
4	VASKERI REGLER.....	8
4-1	REKVISISJON AV VASKETIDER.....	8
4-2	BRUK AV VASKERIET	9
4-3	RENGJØRING ETTER BRUK	9
4-4	OVERTREDELSE	9
5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING.....	9
5-1	FELLESREGLER	9
6	DYREHOLD	10
6-1	GENERELT.....	10
6-2	ANSVAR OG OPPFØLGING	10
7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	10
7-1	ANSKAFFELSE OG UTPASSERING	11
7-2	EGENKONTROLL OG VEDLIKEHOLD AV UTSTYRET	11
8	HENVENDELSER TIL STYRET	11
8-1	ÅPNINGSTIDER	11
8-2	HENVENDELSER	11
9	BLOKKTILLITSVALGTE.....	11
9-1	GENERELT.....	11
10	INFORMASJON OG ANSVARSFORHOLD	12
10-1	GENERELT.....	12
11	TVISTER.....	12
12	OPPBEVARING.....	12

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 bloktillitsvalgt.

2-2 Beboers plikt

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

2-3 Ballspill

For småbarn og yngre skoleelever er ballspill tillatt på plen områder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro bør støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

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

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

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

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

2-5 Montering av antenner

- a) Private antenner tillates ikke montert på tak, panel, fasader og lignende. Under forutsetning av at antenner ikke er til sjenanse for andre beboere, kan slike 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.
- 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 hensettes i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er for øvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

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) (Punktet utgått)
- 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, og det er kun tillatt med maks 25 ampere i sikringsskapene i Løvenstad Borettslag. Når andelseier oppgraderer sikringsskapet, er 25 ampere max av det anlegget i borettslaget tåler. Stigeledningen i borettslaget tåler ikke 32 ampere, eiere som har bygget ut sitt sikringsskap må nedjustere til 25 ampere.

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 baderom eller kjøkken. For øvrig må ikke uvedkommende gjenstander kastes i klosettet eller rørsystemet for øvrig.
- f) Det er ikke tillatt å koble tørketrommel eller kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

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.
- 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 frostskafer.

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 blokktiltitsvalgte 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 blokktiltitsvalgt, 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 Rekvisisjon av vasketider

- a) Hver enkelt blokk har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid.
Lås skal være nummerert med andelsnummer, slik det er registrert hos tilknyttende boligbyggelag.
- b) Det er ikke tillatt å gå inn på andres forhåndsrekvirerte vasketider, uten godkjennelse fra vedkommende.

- c) Det er kun andelseiere som kan benytte vaskeriet til klesvask for egen husholdning.

4-2 Bruk av vaskeriet

- a) Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og 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 tømming.
- h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester.

6 DYREHOLD

6-1 Generelt

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

6-2 Ansvar og oppfølging

- a) Eiere av dyr har et personlig ansvar for at ekskrementer og lignende som kan henføres til dyrehold, ikke blir etterlatt innenfor boområdet til sjenanse for andre beboere.
- b) Det er ikke lov å luften hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn.
- c) Også eiere av andre smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas vanlige lekeplasser og/eller i sandkasser.
- d) Kontraktsbrudd og/eller gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL

7-1 Anskaffelse og utplassering

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

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

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

7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret

- a) Den enkelte beboer må selv kontrollere at røykvarsleren fungerer som forutsatt, og herunder også sørge for at det blir skiftet batteri når forholdene tilsier det.
- b) Likeledes må den enkelte beboer foreta jevnlig, eller minst kvartalsvis tilsyn av brannslukningsapparatet, for å kontrollere om det til enhver tid er i orden. Dette kan gjøres ved at apparatet ristes og/eller roteres godt, hvoretter det kontrolleres at sikringssplinten er på plass og at trykkmålerens pil peker på grønt felt.
- c) Dersom det registreres noen feil eller mangler på brannvernutstyret må styret varsles omgående, slik at utbedring av utstyr eller utbedring av mangler kan foretas i borettslagets regi.
- d) Beboere som måtte ha behov for bistand ved batteriskifte eller egenkontroll av brannslukningsapparatet kan om ønskelig kontakte styret.

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

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

8-2 Henvendelser

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til lovenstad@borimail.no eller brev i postkasse ved Løvenstadtorget 10.

Dersom kontoret ikke er bemannet, vil eventuelle meldinger kunne gis på kontorets telefonsvarer.

Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.

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

9 BLOKKTILLITSVALGTE

9-1 Generelt

- a) Som ledd i den daglige drift av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktiltitsvalgte som et bindeledd mellom beboere og borettslagets styre, og skal påse at husordensregler og borettslagets vedtekter overholdes i den enkelte blokk.

Blokktilitsvalg skal være behjelpelig med å distribuere rundskriv og lignende informasjon, til alle beboerne i sin blokk.

- b) Den enkelte beboer skal fortrinnsvis søke å løse små og elementære problemer via kontakt med den blokktilitsvalgte, som i sin tur om nødvendig eventuelt kan ta problemområdet opp med styret, jfr. 8-2b).
- c) Den enkelte beboer skal kunne se hvem som til enhver tid er blokktilitsvalgt i egen blokk. Informasjonen skal henge lett tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene, og også være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.
- d) Det foreligger egen instruks for den blokktilitsvalgte.

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 borettslaverne 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 kan i første omgang forelegges den blokktilitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktilitsvalgte inhabil, skal saken forelegges for styret.

12 OPPBEVARING

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

Reviderte av generalforsamlingen mai 2024

Styret

For egne notater:

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, sakslisten 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 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.

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

SELSKAPSINFORMASJON

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787

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

A1 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/stroing/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	Tørketrommel 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 uavhengighetsstandarter) 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) Nekte 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 vedtekts 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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 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 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 pantessikkerhet

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 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 - 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 bomiljøvektere. Disse kan rekvireres ved behov dersom det oppstår situasjoner med bråk utover tillatte tider eller andre avvik på borettslagets eiendom. Dersom utrykning av vekter er forårsaket av beboer, vil kostnaden til utrykningen belastes andelseier til den aktuelle andelen. Dette gjelder også dersom hendelsen har skjedd utenfor bolig, men kan relateres til en andel.

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

Neloska, Mariyana

Dato

2025-05-13

Navn

Gundersen, Eirik

Dato

2025-05-13

Identifikasjon

 Neloska, Mariyana

Identifikasjon

 Gundersen, Eirik

Navn

Rodem, Merete

Dato

2025-05-13

Identifikasjon

 Rodem, Merete



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



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	106	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løvenstadvegen 4B, 2006 LØVENSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens areal del 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens areal del
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 908 m² KPHensynsonenavn H370_2 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 281 m² KPHensynsonenavn H810_1 KPGjennomføring Krav om felles planlegging
	Delareal 1 842 m² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Delareal 41 235 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	142
Navn	Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/80/142_regbest.pdf
Delarealer	Delareal 2 139 m ² Formål Bolig/Forretning
	Delareal 47 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 10 251 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 79 m ² Formål Parkeringsplass
	Delareal 29 610 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B
	Delareal 952 m ² Formål Torg
Id	186
Navn	Løvenstad bo- og omsorgssenter, Gnr.106, Bnr.667.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/265/186_regbest-1.pdf
Delarealer	Delareal 879 m ²
	RPHensynsonenavn Høysp.anl
	Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	253
Navn	Løvenstad
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Institusjon
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Friområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-106/206, Løvenstadvegen 6B, 2006 LØVENSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

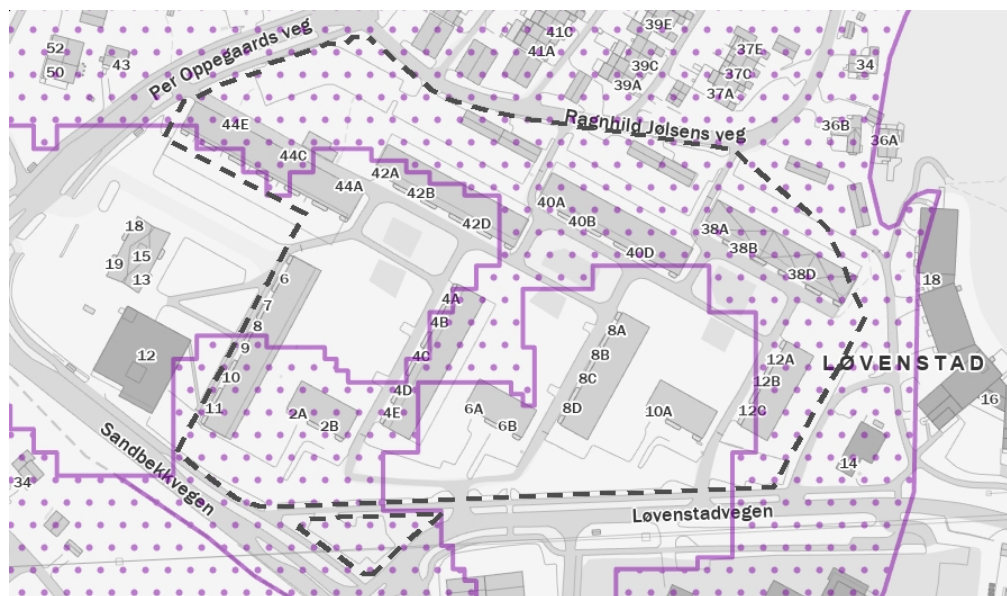
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	05.01.2026	Ikke funnet	0.66 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.01.2026	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	05.01.2026	Ikke funnet	9.9 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	14.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.01.2026			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsonhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

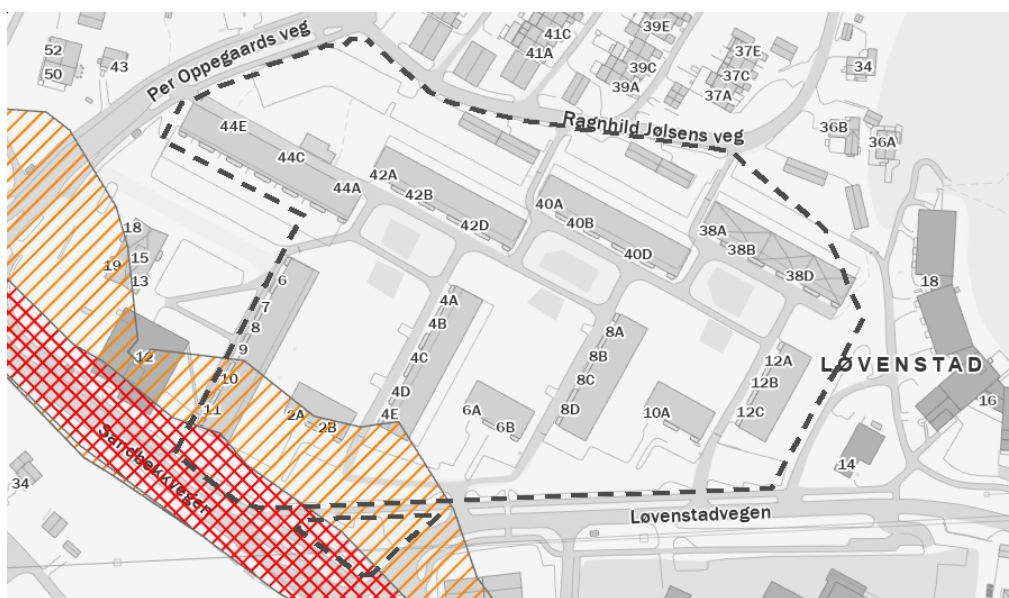
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årssøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsskemaet, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Nabolagsprofil

Løvenstadvegen 6A

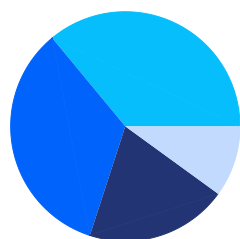
Offentlig transport

🚶 Løvenstadvegen	2 min 🚶
Linje 300, 300E, 360	0.2 km
🚶 Lillestrøm stasjon	7 min 🚶
Buss, flytog, tog	3.1 km
🚶 Lillestrøm stasjon	7 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	3.6 km
🚶 Oslo S	21 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	18.9 km
🚶 Hovedøya	22 min 🚶
Linje B1, B2	20 km

Skoler

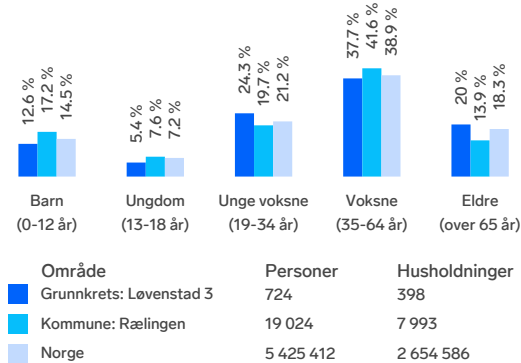
Løvenstad skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
276 elever, 14 klasser	0.2 km
Blystadlia skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
174 elever, 10 klasser	1.9 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
340 elever, 17 klasser	0.7 km
Strømmen videregående skole	6 min 🚶
515 elever, 45 klasser	2.6 km
Lørenskog videregående skole	7 min 🚶
850 elever, 39 klasser	3.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Aldersfordeling



Barnehager

Løvenstad barnehage (1-6 år)	3 min 🚶
66 barn	0.3 km
Løvli barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
63 barn	0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
80 barn	0.9 km

Dagligvare

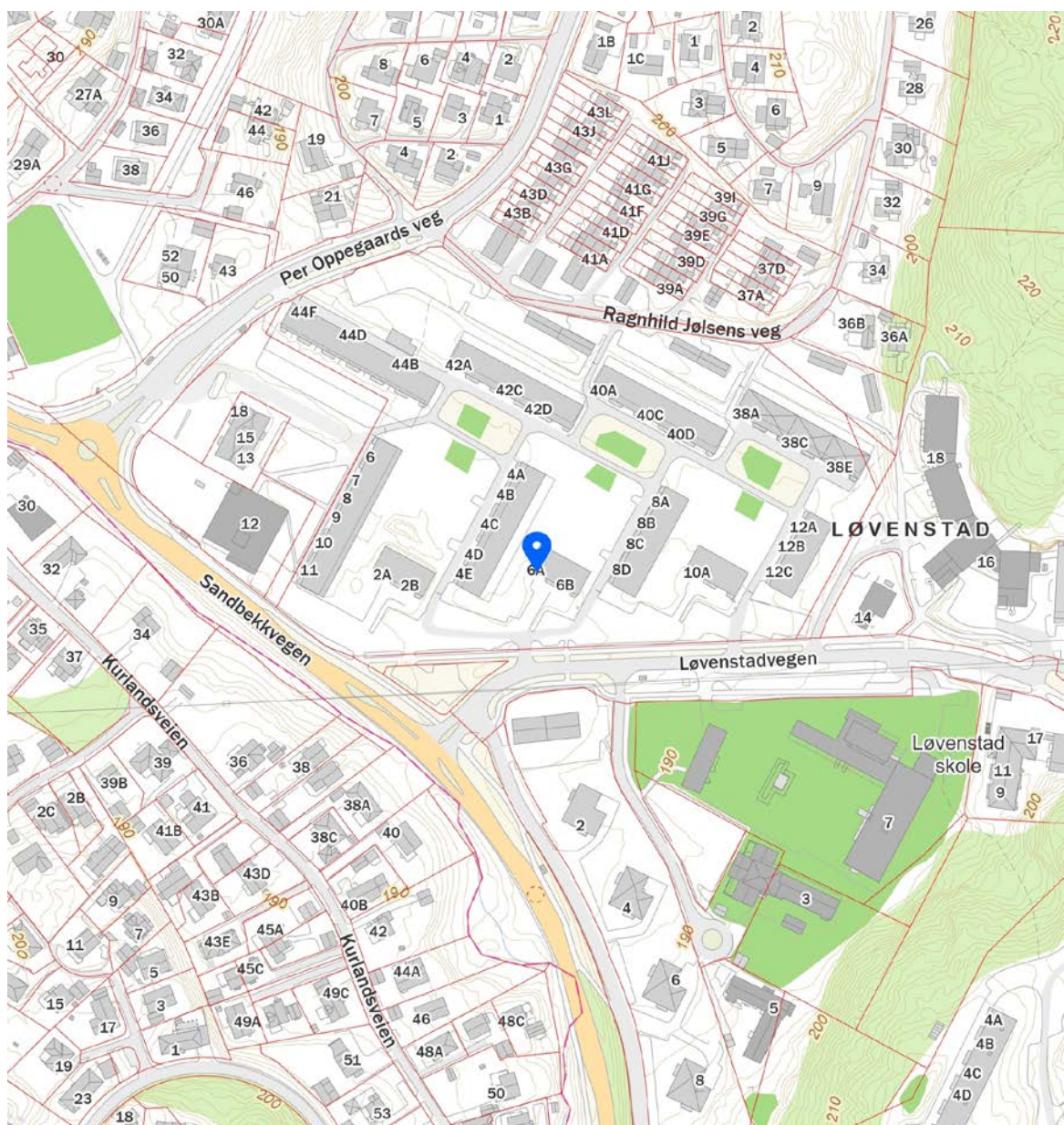
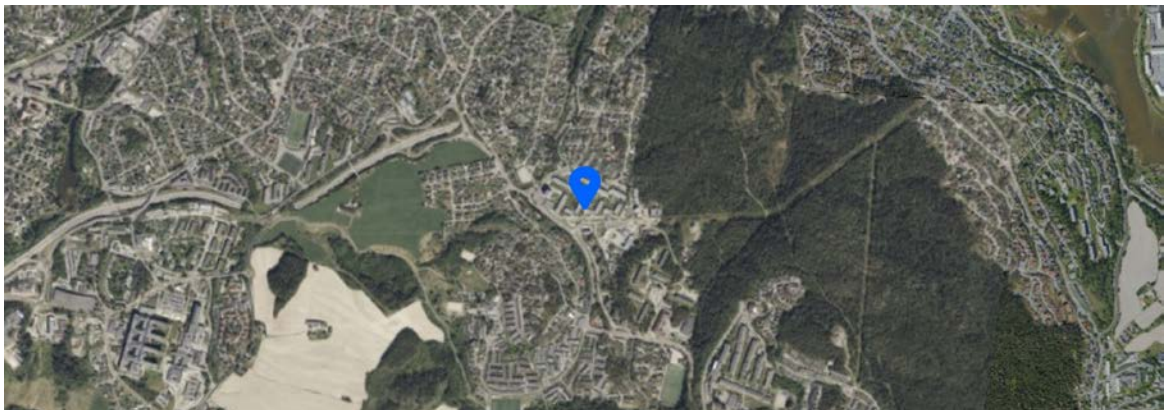
Coop Extra Løvenstad	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Coop Extra Kurlandsåsen	6 min 🚶
Post i butikk	0.5 km

Sport

🏠 Løvenstad skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
🏠 Løkkeveien ballfelt	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏠 Fresh Fitness Strømmen	19 min 🚶
🏠 CrossFit Lillestrøm	6 min 🚶



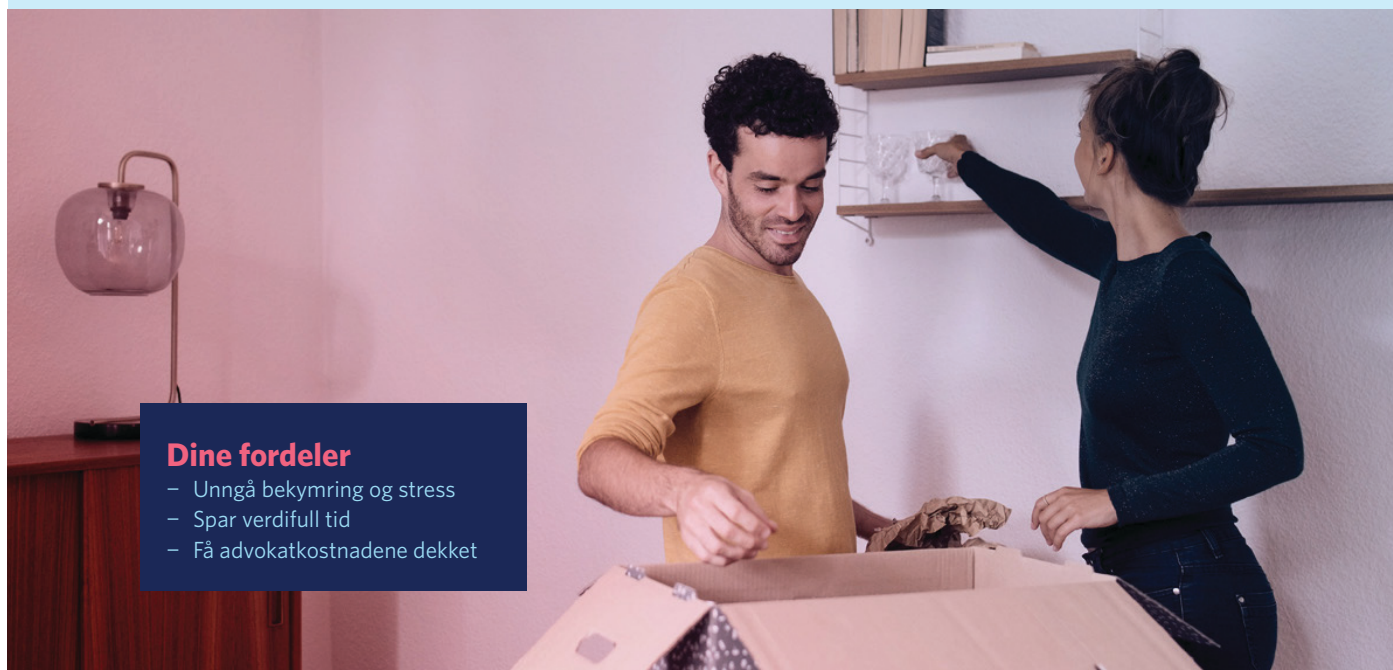
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



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.



Eirik Jørgen Off
eirik.off@emera.no
975 26 138

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING