

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i AL Løvenstad Borettslag avholdes 13.mai 2024 Kl.19:00, Sted: Sandbekken ungdomsskole, kantinen.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Løvenstad, 18.april 2023

I styret for AL Løvenstad Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

## **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 13.MAI 2024.**

### **1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

### **2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### **3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet:  
Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

### **4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

Fra styret (se redegjørelse bak i heftet):

A) Rehabilitering av vann- og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag

B) Låneopptak for vedlikehold

C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

D) Rehabilitering av utleie av hybler

E) Omgjøring og oppgradering av vaskerier

F) Endringer i husordensreglene

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Styreleder er ikke på valg

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 8 delegater og 8 varadelegater til BORIs generalforsamling

# AL Løvenstad Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2023

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 2023) |
| Styremedlem: Tom Harald Lund      | (valgt for 2 år i 2023) |
| Styremedlem: Merethe Kesanen      | (valgt for 1 år i 2023) |
| Styremedlem: Richard Greger Bjørn | (valgt for 1 år i 2023) |

Varamedlemmer til styret:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Arild Degvold:            | (valgt for 1 år i 2023) |
| Lill Edle Brit Bertelsen: | (valgt for 1 år i 2023) |
| Merete Rhode:             | (valgt for 1 år i 2023) |
| Laila Bråthen             | (valgt for 1 år i 2023) |

Valgkomite: Ingen beboere søkte deltagelse i valgkomite ved etterspørsel i borettslagets informasjonsskriv, "Løvenstadblekka". Styret oppfordret også interesserte beboere å stille til styreverv, uten at noen viste interesse.

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Laila Bråthen:       | som delegat     |
| Vibeke Maya Austria: | som delegat     |
| Tommy Pedersen:      | som delegat     |
| Jack Roger Olsen     | 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.

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 og oppstart med parkeringsselskap (P-Service AS)*
- *Omlegging og nedleggelse av vaskerier iht plan. Oppussing av vaskerier med behov for dette.*
- *Samarbeidsmøter med Rælingen kommune.*

### Av andre større saker kan nevnes:

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

### Annen aktivitet:

- *Infoskriv til beboere, «Løvenstadblekka» 4 ganger årlig, oppdatering og videreutvikling av hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no) og andre digitale tjenester/verktøy for styrearbeidet.*
- *Dugnad, juletreff.*
- *Møter med blokktilitsvalgte og beboermøter ved behov.*
- *Omsetning av boliger; det er solgt 31 antall andeler.*

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

Godkjent av styret, 18.04.2024.

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2023

Al Løvenstad Borettslag

Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023     | Budsjett 2024     |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader                        | 1    | 26 752 101        | 25 078 770        | 25 503 283        | 29 453 116        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 286 441           | 285 504           | 225 000           | 155 000           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>27 038 542</b> | <b>25 364 274</b> | <b>25 728 283</b> | <b>29 608 116</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønnskostnad                           | 3    | 573 008           | 579 677           | 581 910           | 581 910           |
| Avskrivninger                          | 10   | 32 888            | 42 881            | 27 811            | 30 000            |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 487 339           | 551 779           | 501 134           | 478 501           |
| Kontingenter                           |      | 149 167           | 148 122           | 148 122           | 149 200           |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 2 519 009         | 3 441 989         | 2 302 012         | 2 483 000         |
| Forsikringer                           |      | 915 136           | 817 918           | 879 000           | 1 055 000         |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 3 902 549         | 3 875 222         | 4 000 000         | 4 790 000         |
| Energi og fyring                       | 6    | 5 167 485         | 4 741 941         | 4 500 000         | 5 000 000         |
| Kabel-TV og telefoni                   | 7    | 1 635 734         | 1 374 852         | 1 502 600         | 1 816 000         |
| Driftskostnader                        | 8    | 1 507 840         | 1 697 249         | 1 755 000         | 2 065 000         |
| Leiekostnader                          |      | 7 582             | 0                 | 0                 | 12 000            |
| Andre driftskostnader                  | 9    | 181 024           | 234 424           | 234 000           | 311 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>17 078 760</b> | <b>17 506 054</b> | <b>16 431 589</b> | <b>18 771 611</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>9 959 782</b>  | <b>7 858 220</b>  | <b>9 296 694</b>  | <b>10 836 505</b> |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekt                          |      | 3 674             | 5 607             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnad                          |      | 4 185 873         | 2 963 541         | 3 125 000         | 4 630 000         |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>-4 182 198</b> | <b>-2 957 933</b> | <b>-3 125 000</b> | <b>-4 630 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>5 777 584</b>  | <b>4 900 287</b>  | <b>6 171 694</b>  | <b>6 206 505</b>  |
| Overført udekket tap                   | 12   | 5 777 584         | 4 900 287         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>5 777 584</b>  | <b>4 900 287</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

## Balanse 31.12.2023

Al Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                  | Note  | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger                        | 10,15 | 82 287 350        | 82 137 350        |
| Tomt                             | 10,15 | 766 787           | 766 787           |
| Andre driftsmidler               | 10    | 38 891            | 71 781            |
| Sum varige driftsmidler          |       | 83 093 027        | 82 975 918        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |       |                   |                   |
| Andre fordringer                 |       | 20 000            | 20 000            |
| Sum finansielle anleggsmidler    |       | 20 000            | 20 000            |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>83 113 027</b> | <b>82 995 918</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |       | 1 167 613         | 1 176 050         |
| Kundefordringer                  |       | 336 212           | 216 391           |
| Sum fordringer                   |       | 1 503 825         | 1 392 441         |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |       | 2 583 628         | 1 309 129         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>4 087 453</b>  | <b>2 701 570</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>87 200 480</b> | <b>85 697 488</b> |

## Balanse 31.12.2023

Al Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

|                                     | Note  | 2023               | 2022               |
|-------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |       |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |       |                    |                    |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11    | 36 300             | 36 300             |
| Udekket tap                         | 12    | -33 219 368        | -38 996 952        |
| <b>Sum egenkapital</b>              |       | <b>-33 183 068</b> | <b>-38 960 652</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |       |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |       |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 13,15 | 112 162 621        | 116 083 469        |
| Borettsinnskudd                     | 14,15 | 7 085 500          | 7 085 500          |
| Sum langsiktig gjeld                |       | 119 248 121        | 123 168 969        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                     |       | 911 693            | 1 339 519          |
| Annen kortsiktig gjeld              |       | 223 735            | 149 652            |
| Sum kortsiktig gjeld                |       | 1 135 428          | 1 489 171          |
| <b>Sum gjeld</b>                    |       | <b>120 383 549</b> | <b>124 658 140</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |       | <b>87 200 480</b>  | <b>85 697 488</b>  |

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 15 000,- 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<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 16 499 407        | 16 003 284        | 15 225 739        | 18 412 284        |
| 3603 Stipulerte renter         | 3 123 041         | 2 308 909         | 3 125 000         | 4 630 000         |
| 3604 Stipulerte avdrag         | 6 554 994         | 6 228 194         | 6 556 000         | 5 725 000         |
| 3609 Motorvarmer               | 97 440            | 97 440            | 97 440            | 97 440            |
| 3629 Lokaler                   | 436 827           | 449 694           | 456 336           | 548 000           |
| 3630 Refusjon felleskostnader  | 0                 | -8 751            | 0                 | 0                 |
| 3632 Elbil infrastruktur       | 40 392            | 0                 | 42 768            | 40 392            |
| <b>Sum felleskostnader</b>     | <b>26 752 101</b> | <b>25 078 770</b> | <b>25 503 283</b> | <b>29 453 116</b> |

### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter (antenneleie, utleie) | 0                | 127 808          | 0                | 0                |
| Vaskeri                               | 86 866           | 137 500          | 125 000          | 50 000           |
| Antenneleie                           | 100 540          | 0                | 100 000          | 105 000          |
| El bil/ladeanlegg                     | 99 035           | 20 196           | 0                | 0                |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b>      | <b>286 441</b>   | <b>285 504</b>   | <b>225 000</b>   | <b>155 000</b>   |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

|   | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fri telefon                                   | 0                        | 4 392                    | 0                        | 0                        |
| Annen fordel i arbeidsforhold                 | 4 392                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| Motkonto for gruppe 52                        | -4 392                   | -4 392                   | 0                        | 0                        |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 494 239                  | 458 500                  | 510 000                  | 510 000                  |
| Annen oppgavepliktig godtgjørelse             | 0                        | 49 000                   | 0                        | 0                        |
| Arbeidsgiveravgift                            | 70 307                   | 72 177                   | 71 910                   | 71 910                   |
| Gave til ansatte, fradragsberettiget          | 8 462                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>573 008</b>           | <b>579 677</b>           | <b>581 910</b>           | <b>581 910</b>           |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023.

Styret har mottatt gaver i arbeidsforhold på kr 8 462 og fått dekket utgifter til bevertning (julebord) kr 4 378 jf. note 9.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

|                               | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjon                      | 10 875                   | 10 863                   | 11 000                   | 12 000                   |
| Forretningsførerhonorar       | 403 875                  | 403 132                  | 421 434                  | 422 000                  |
| Andre forvaltningstjenester   | 8 780                    | 495                      | 0                        | 0                        |
| Juridisk bistand              | 3 375                    | 7 031                    | 10 000                   | 10 000                   |
| Teknisk bistand               | 13 416                   | 116 183                  | 50 000                   | 1                        |
| HMS                           | 34 500                   | 5 750                    | 0                        | 34 500                   |
| Vakthold/securitas            | 12 518                   | 8 325                    | 8 700                    | 0                        |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>487 339</b>           | <b>551 779</b>           | <b>501 134</b>           | <b>478 501</b>           |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 190 093                  | 154 256                  | 100 000                  | 500 000                  |
| Vedlikehold VVS                  | 186 394                  | 1 138 233                | 150 000                  | 300 000                  |
| Vedlikehold elektro              | 624 911                  | 924 018                  | 1 174 012                | 250 000                  |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 151 430                  | 541 247                  | 100 000                  | 100 000                  |
| Vedlikehold heis                 | 96 080                   | 83 268                   | 100 000                  | 150 000                  |
| Vedlikehold garasjer             | 472 249                  | 181 187                  | 0                        | 520 000                  |
| Vedlikehold vaskeri              | 15 149                   | 172 311                  | 100 000                  | 30 000                   |
| Vedlikehold eiendom              | 0                        | 2 530                    | 0                        | 0                        |
| Vedlikehold ventilasjon          | 95 758                   | 129 693                  | 100 000                  | 110 000                  |
| Vedlikehold brannsikring         | 445 795                  | 21 412                   | 400 000                  | 32 000                   |
| Vedlikehold avfallsug anlegg     | 133 150                  | 71 835                   | 60 000                   | 140 000                  |
| Egenandel forsikringsskader      | 108 000                  | 22 000                   | 18 000                   | 100 000                  |
| Større vedlikehold               | 0                        | 0                        | 0                        | 251 000                  |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>2 519 009</b>         | <b>3 441 989</b>         | <b>2 302 012</b>         | <b>2 483 000</b>         |

**Note 6 Energi og fyring**

|                             | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 532 517                  | 514 098                  | 500 000                  | 500 000                  |
| Fjernvarme                  | 4 634 968                | 4 227 844                | 4 000 000                | 4 500 000                |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>5 167 485</b>         | <b>4 741 941</b>         | <b>4 500 000</b>         | <b>5 000 000</b>         |

**Note 7 Kabel-TV og telefoni**

|                                 | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel TV/bredbånd               | 1 634 014                | 1 371 457                | 1 500 000                | 1 811 000                |
| Telefon                         | 1 719                    | 3 395                    | 2 600                    | 5 000                    |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>1 635 734</b>         | <b>1 374 852</b>         | <b>1 502 600</b>         | <b>1 816 000</b>         |

**Note 8 Driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester        | 1 069 184                | 1 288 489                | 1 350 000                | 1 550 000                |
| Renholdstjenester          | 383 461                  | 388 000                  | 405 000                  | 455 000                  |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 55 194                   | 20 760                   | 0                        | 60 000                   |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>1 507 840</b>         | <b>1 697 249</b>         | <b>1 755 000</b>         | <b>2 065 000</b>         |

**Note 9 Andre driftskostnader**

|                                  | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skadedyrbekjempelse              | 23 010                   | 23 583                   | 30 000                   | 25 000                   |
| Søppeltømming/containerer        | 34 936                   | 88 887                   | 20 000                   | 50 000                   |
| Lyspærer, sikringer etc          | 17 568                   | 8 582                    | 8 000                    | 25 000                   |
| Verktøy og redskaper             | 10 189                   | 2 375                    | 5 000                    | 15 000                   |
| Datautstyr og programvare        | 0                        | 5 263                    | 5 500                    | 0                        |
| Nøkler, låser og skilt           | 62 254                   | 48 738                   | 60 000                   | 60 000                   |
| Annet driftsmateriale            | 0                        | 4 688                    | 30 000                   | 50 000                   |
| Kontorrekvisita                  | 227                      | 2 428                    | 0                        | 0                        |
| Lisenser/software                | 3 256                    | 3 933                    | 3 000                    | 5 000                    |
| Kostnader tillitsvalgte          | 4 378                    | 3 692                    | 10 000                   | 15 000                   |
| Generalforsamling/årsmøte        | 8 891                    | 21 301                   | 25 000                   | 25 000                   |
| Velferdskostnader                | 3 554                    | 4 804                    | 15 000                   | 15 000                   |
| Porto                            | 0                        | 1 525                    | 0                        | 0                        |
| Gave, ikke                       | 0                        | 3 178                    | 2 500                    | 6 000                    |
| Øredifferanser                   | 8                        | 0                        | 0                        | 0                        |
| Bank og kortgebyrer              | 11 452                   | 11 447                   | 20 000                   | 20 000                   |
| Konstaterte tap på               | 1 300                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>181 024</b>           | <b>234 424</b>           | <b>234 000</b>           | <b>311 000</b>           |

**Note 10 Anleggsmidler**

|                                   | <b>Bygninger</b> | <b>Anlegg</b> | <b>Tomt</b> |
|-----------------------------------|------------------|---------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 80 348 182       | 1 789 1698    | 766 786     |
| Årets tilgang (Garasje nr.1)      | 0                | 150 000       | 0           |
| Årets avgang                      | 0                | 0             | 0           |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 80 348 182       | 1 939 168     | 766 786     |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                | 0             | 0           |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 0                | 0             | 0           |
| Bokført verdi pr.31.12            | 80 348 182       | 1 939 168     | 766 786     |
| Anskaffelsesår                    | 0                | 0             | 0           |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                | 0             | 0           |

|                                   | <b>Vaskerianlegg</b> | <b>Inventar<br/>(spisebord)</b> | <b>Kopimaskin</b> |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 703 410              | 26 135                          | 25 000            |
| Årets tilgang                     | 0                    | 0                               | 0                 |
| Årets avgang                      | 0                    | 0                               | 0                 |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 703 410              | 26 135                          | 25 000            |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 22 663               | 5 227                           | 5 000             |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 265 935              | 15 245                          | 14 583            |
| Bokført verdi pr.31.12            | 27 812               | 5 663                           | 5 417             |
| Anskaffelsesår                    | 0                    | 0                               | 0                 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                    | 0                               | 0                 |

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 11 Andelskapital**

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

#### **Note 12 Opptjent egenkapital**

|                                       | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                          |                          |
| Opptjent egenkapital 01.01            | -38 996 957              | -43 897 245              |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 5 777 584                | 4 900 287                |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | -33 219 374              | -38 996 957              |

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 13 Pantelån****BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2022

33 717 324

Nedbetalt tidligere

320 402

Nedbetalt i år

657 671

Lånesaldo 31.12

32 739 251

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2050

**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2023

0

Nedbetalt tidligere

-2 000 000

Nedbetalt i år

18 151

Lånesaldo 31.12

1 981 849

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050

**Husbanken**

Fastrente 10 år fra 01.07.2022

Renter 31.12.23: 3,12%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

37 516 000

Nedbetalt tidligere

12 288 655

Nedbetalt i år

1 600 237

Lånesaldo 31.12

23 627 108

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035

**Husbanken**

Fastrente 10 år fra 01.07.2022

Renter 31.12.23: 3,12%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

85 000 000

Nedbetalt tidligere

27 540 798

Nedbetalt i år

3 644 789

Lånesaldo 31.12

53 814 413

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2035

**Sum langsiktig gjeld****112 162 621****Note 14 Borettsinnskudd**

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

**Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse**

|  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør        | 119 248 121      | 123 168 969      |
| Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 83 054 137       | 82 904 137       |
| <b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>                 |                  |                  |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten          | 165 264 174      | 201 264 174      |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 16 Disponible midler**

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>1 212 399</b> | <b>2 686 117</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                  |                  |
| Årets resultat                       | 5 777 584        | 4 900 287        |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 32 890           | 42 881           |
| Årets investeringer                  | - 150 000        | 0                |
| Opptak langsiktige lån               | 2 000 000        | 33 717 324       |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -5 920 848       | -40 134 210      |
| B. Årets endring i disponible midler | 1 739 626        | -1 473 718       |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>2 952 025</b> | <b>1 212 399</b> |
| Spesifikasjon av disponible midler:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 4 087 453        | 2 701 570        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 1 135 428        | 1 489 171        |
| <b>= Disponible midler 31.12</b>     | <b>2 952 025</b> | <b>1 212 399</b> |

# 402 2023 Årsregnskap.pdf

Navn  
**Austria, Vibeke**

Dato  
**2024-04-07**

Identifikasjon

 **bankID™** Austria, Vibeke

Navn  
**Lund, Tom Harald**

Dato  
**2024-03-20**

Identifikasjon

 **bankID™** Lund, Tom Harald

Navn  
**Bjørn, Richard Greger**

Dato  
**2024-04-15**

Identifikasjon

 **bankID™** Bjørn, Richard Greger

Navn  
**Kesanen, Merethe**

Dato  
**2024-03-20**

Identifikasjon

 **bankID™** Kesanen, Merethe

Navn  
**Pedersen, Tommy**

Dato  
**2024-03-22**

Identifikasjon

 **bankID™** Pedersen, Tommy

Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Løvenstad Borettslag som viser et overskudd på NOK 5 777 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 18. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/18/2024 23:30:56

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## SAK 5

Fra styret:

### A) Rehabilitering av vann og avløpsrør i AL Løvenstad borettslag

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

Det henvises til informasjonsskriv.

Forslag til vedtak:

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

*Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering*

### B) Låneopptak for vedlikehold

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

Styrets innstilling: Ønskes godkjent

### C) Oppgradering av Telia TV og internettavtale

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

*Styrets innstilling: Forslaget tas til orientering.*

#### D) Rehabilitering og utleie av hybler

Borettslaget eier 4 hybler/leiligheter, beliggende i RJ 38, 40 og 42 samt Løvenstadveien 4.

Generalforsamlingen gir styret fullmakter til rehabilitere hyblene/leilighetene med formål om utleie. Oppgraderingsarbeidet vil bli utført som en del av den løpende driften og vil bli gjennomført når det er praktisk mulig med tanke på borettslagets økonomi.

Styret har ansvar for utleie og oppfølging av leieforholdene. Generalforsamlingen gir styret fullmakter til å benytte utleiemegler for å håndtere og følge opp leieforholdene.

*Styrets innstilling: Tatt til orientering*

#### E) Omgjøring og oppgradering av vaskeriene

Vaskeriene i borettslaget ser ut til å bli stadig mindre brukt av beboerne. Styret har tatt tak i situasjonen og jobber aktiv med vaskerifasilitetene. Målet er å opprettholde og forbedre de få vaskeriene som er i bruk, slik at beboerne fortsatt kan nyte godt av tilbudet. Vaskeriene er beholdt i LV 4, 8 og 12 samt i LT 7 og 17.

Som en del av denne prosessen ønsker styret å rydde opp i de gamle vaskerilokalene. Dette innebærer å fjerne eller eventuelt selge de gamle maskinene som ikke lenger er i bruk eller er funksjonelle. Ved å frigjøre lokalene kan styret se på alternative bruksmuligheter, for eksempel å gjøre dem om til oppbevaringsrom/ boder.

For å kunne gjennomføre dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om fullmakter til å rydde opp i vaskeriene og vurdere andre muligheter for lokalene. Eventuelle gamle og defekte maskiner vil bli kastet, mens de som fortsatt er funksjonelle vil bli solgt for å bidra til finansieringen av oppgraderingene.

*Styrets innstilling: Ønskes godkjent*

## 2-3 Ballspill

### Gammel:

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.

### Ny:

Ballspill er tillatt på plenområder som er egnet for slik bruk. Av hensyn til den alminnelige ro skal støyende lek, herunder også ballspill, ikke forekomme etter kl. 2100.

## 2-5 Montering av antenner

### Gammel:

- 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 dog fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal dog ikke stikke ut fra fasade/balkong.
- b) Styrets godkjenning skal imidlertid innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

### Ny:

- 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.
- Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

## 2-7 Navnemerking

### Gammel:

- 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. Skilt skal ikke skrives direkte på.

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 både port telefon og postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

### Ny:

- a) 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. Skilt skal ikke skrives direkte på glasset.

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, må andelseier selv sørge for å bestille postkasseskilt i henhold til punkt 8 b. Bestillingen sendes via styret, og hentes av andelseier selv. Se hjemmesiden.

Førstegangs bestilling av postkasseskilt belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.

## 2-8 Ferdsel og parkering

### Gammel:

- 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 dog ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret m/synlig oblat/bevis. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon.
- c) Parkering skal henvises til borettslagets faste parkeringsplasser eller til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at hensetting /parkering av den besøkendes kjøretøy blir i samsvar med dette punkt.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er forøvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

### Ny:

- a) Sykling, bruk av sparkesykkel, og annen ferdsel skal foregå langs det faste vegnettet. Ferdsel skal skje i gangfart og ikke være til sjenanse for gående og lekende. Sykling og motorisert ferdsel over plener det er ikke tillatt.
- 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 fra styret. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjenning til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon til nødvendig parkering over lengre tid.
- c) Parkering henvises til borettslagets faste parkeringsplasser og til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at parkering av den besøkendes kjøretøy gjøres i samsvar med dette punkt. Denne er også ansvarlig for å registrere gjesters kjøretøy inn i eget system for dette. Informasjon om adresse og pålogging til parkeringssystem kan fås ved henvendelse til styret.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er forøvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til, og inn på, borettslagets område.
- g) Kontroll av gjeldende parkeringsbestemmelser og ileggelse av eventuelle sanksjoner, utføres av parkeringsselskap på kontrakt for borettslaget, etter vedtak av 2023.

## 2-9 Parkeringsplasser

### Gammel:

- b) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet. Likeledes skal uttakene være avlåst når de ikke er i bruk.

Overtredelse kan medføre at kablene blir inndratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet strømmettet.

### Ny:

- b) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet.
- d) For andelseiere som er tilknyttet ladeanlegg for elbiler, gjelder egne avtaler direkte mellom andelseier og det selskapet borettslaget har kontrakt med.

## 2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

### Gammel:

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel.

### Ny:

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel. Se for øvrig bestemmelser under 2-8 b om lengde på parkering.

## 2-11 Bruk av grill

### Gammel:

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan selvsagt brukes på fellesområder og hageparseller lengst mulig unna blokkene.
- c) Forøverig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

### Ny:

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan brukes på fellesområder og hageparseller i god avstand til blokkene.
- c) Alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan, må vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

## 4-1 Rekvisisjon av vasketider

### Gammel:

- 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.

### Ny:

- a) Vaskeriene har faste vasketider. Rekvisisjon av vasketid foretas ved å henge merket lås på den ønskede og ledige tid. Lås skal være nummerert med andelsnummer.

## 5-1 Fellesregler

### Gammel:

- a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling (ROAF) m.h.t. kildesortering av avfall. Således skal henholdsvis restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.
- b) Restavfall fra husholdningene skal kastes i avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseiere har fått utlevert nøkler til.

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

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

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

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

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

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

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

- d) Miljøavfall kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
- e) Glass kastes i glassigloene som er plassert ved Sandbekken ungdomsskole. Alternativt må også glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.
- f) Større bruksgjenstander og /eller større mengder avfall (f.eks. etter oppussing og lignende) er uegnet for plassering i borettslaget faste anlegg, og skal derfor fjernes av den enkelte beboer. Plassering av slike rester i eller utenfor blokkenes fellesrom er selvsagt ikke tillatt.
- g) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren m.h.t. å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter tømning.
- h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester.

### Ny:

- a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedlings kildesortering av avfall. Restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass, skal skilles og kastes på dertil bestemte steder.

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

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

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

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

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

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

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

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

- d) Miljøavfall kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
- e) Glass kastes i 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 å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter tømning.
- h) Ved leie av egne bagger, containere eller tilhengere for fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende, skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester. Avfallet er ikke tillatt hensatt utenfor blokkene lengre enn strengt nødvendig.

## 8-1 Åpningstider

### Gammel:

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag og på hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

### Ny:

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadtorget 10, ved oppslag og på hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

## 8-2 Henvendelser

### Gammel:

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59,

e-post til styret@lovenstadbrl.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.

### Ny:

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 940 71 044, e-post til styret@lovenstad.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.

## 10-1 Generelt

### Gammel:

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

### Ny:

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

## 11 TVISTER

### Gammel:

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte innhabil, skal saken forelegges for styret.

### Ny:

- a) Tvister mellom andelseiere vedrørende forståelsen av Husordensreglene kan i første omgang forelegges den blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte innhabil, skal saken forelegges for styret.

# VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

## 1. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Tommy Pedersen for 2 år
2. Navn; Richard Greger Bjørn for 2 år
3. Navn: Merethe Kesanen for 2 år

## 2. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arild Degvold som 1.vara for 1 år
2. Navn: Lill Edle Bertelsen for 1 år
3. Navn: Merete Rodem for 1 år

## 4. Som valgkomité foreslås:

Ingen forslag

## 5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås :

1. Navn: Vibeke Maya Austria
2. Navn; Tommy Pedersen
3. Navn: Tom Lund
- 4 Navn: Richard Greger Bjørn
5. Navn; Merethe Kesanen
6. Navn; Arild Degvold
7. Navn; Lill Edle Kesanen
8. Navn; Merethe Rodem

Dato 18.april 2024

På vegne av styret for AL Løvenstad Borettslag

\*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:

*"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".*

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

- 01 - 49 andeler: 1 representant
- 50 - 99 andeler 2 representanter
- 100 - 149 andeler: 3 representanter
- 150 - 199 andeler: 4 representanter
- 200 - 249 andeler: 5 representanter
- 250 - 299 andeler: 6 representanter
- 300 - 349 andeler: 7 representanter
- 350 - 399 andeler: 8 representanter

# TILBUD FRA TELIA

**TIL LØVENSTAD BRL**

**Styret v/ Styreleder Vibeke Maya Austria**

**26.03.2024**



## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Universal 250**
- **Telia tv-box Telia**
- **Smart Wi-Fi ruter**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Universal **250** gir beboere full valgfrihet ved å skreddersy størrelsen på strømme- & tvpakken og bredbåndshastigheten.

Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske, se egen spesifisering i tilbudet (side 3).

---

**PRIS PR. HUSSTAND:**

**420,- / MND**

---

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Bredbånd oppkjøpspriser:

| MBPS                    | 250 | 500 | 750 | 1000 |
|-------------------------|-----|-----|-----|------|
| STRØMMING & TV 50 POENG | 0   | 99  | 199 | 299  |
| STRØMMING & TV 30 POENG |     | 0   | 99  | 199  |
| STRØMMING & TV 5 POENG  |     |     | 0   | 99   |
| BARE BREDBÅND           |     |     |     | 0    |

Priser og hastigheter kan endres i henhold til standardvilkår.

# KOLLEKTIV FLEX UNIVERSAL 250

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex Universal gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.



## TV og bredbånd

TV og strømming med 50, 30 eller 5 poeng og bredbånd med 250, 500 eller 750 Mbps



## Kun TV

TV og strømming med 110 poeng



## Kun bredbånd

Bredbånd med 1000 Mbps

### TV og 250 Mbps

Du får bredbånd med 250 Mbps, nok for å surfe og strømme i beste kvalitet, sammen med 50 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



### TV og 500 Mbps

Du får bredbånd med 500 Mbps, tilstrekkelig for de fleste storfamilier, sammen med 30 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.

### TV og 750 Mbps

Du får bredbånd med 750 Mbps, nok for selv de aller mest krevende brukere, sammen med 5 valgpoeng som du kan bruke på kanaler og strømmetjenester.



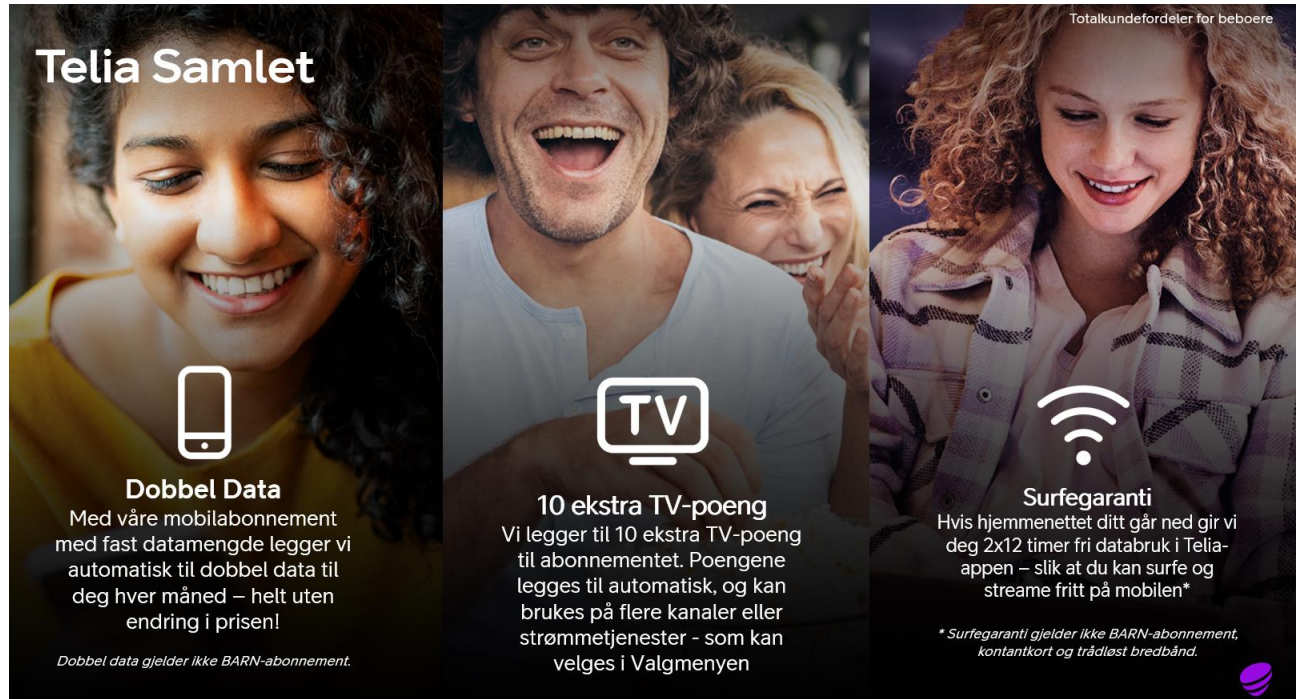
### Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 1000 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

### Kun TV


Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.





Totalkundefordeler for beboere


## Telia Samlet



### Dobbel Data


Med våre mobilabonnement med fast datamengde legger vi automatisk til dobbel data til deg hver måned – helt uten endring i prisen!

*Dobbel data gjelder ikke BARN-abonnement.*



### 10 ekstra TV-poeng

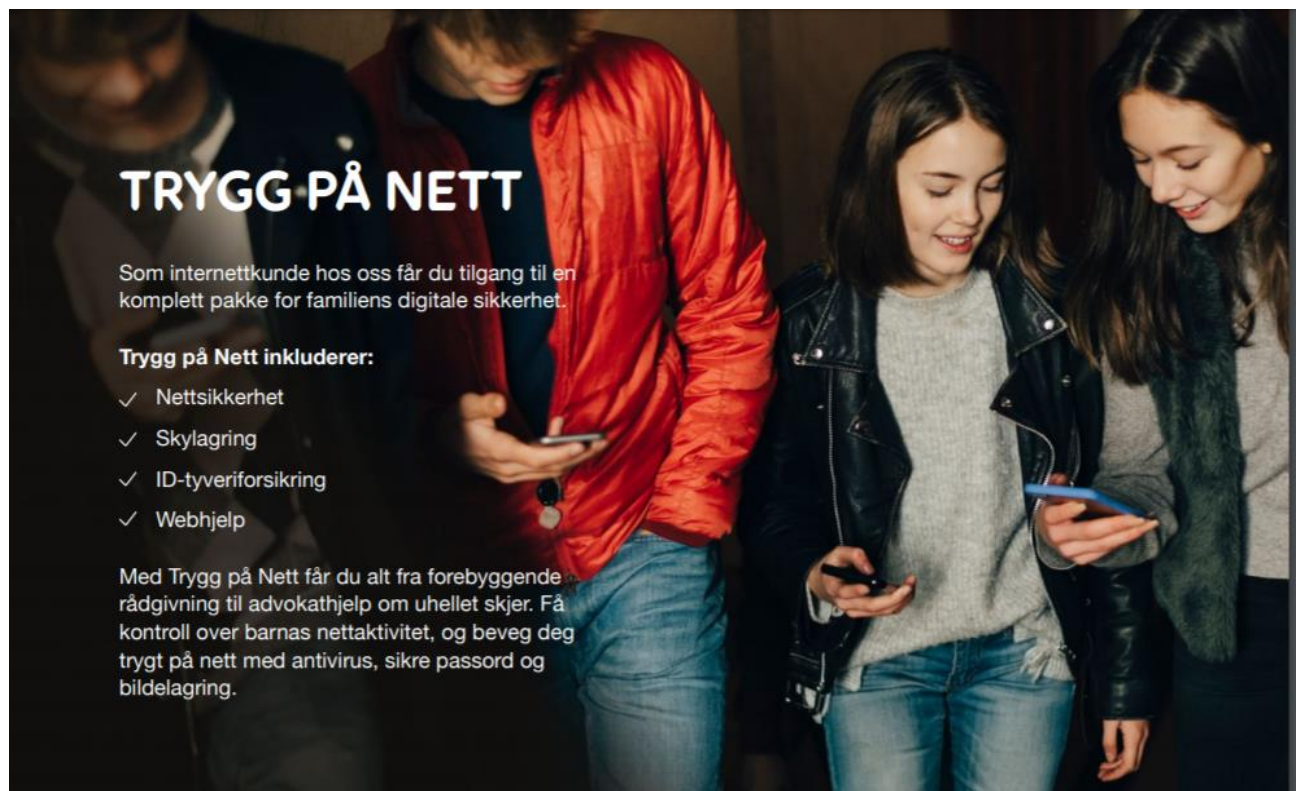
Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet. Poengene legges til automatisk, og kan brukes på flere kanaler eller strømmetjenester - som kan velges i Valgmenyen



### Surfegaranti

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2x12 timer fri databruk i Telia-appen – slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen\*

*\* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kontantkort og trådløst bredbånd.*



## TRYGG PÅ NETT

Som internettkunde hos oss får du tilgang til en komplett pakke for familiens digitale sikkerhet.

**Trygg på Nett inkluderer:**

- ✓ Nettsikkerhet
- ✓ Skylagring
- ✓ ID-tyveriforsikring
- ✓ Webhjelp

Med Trygg på Nett får du alt fra forebyggende rådgivning til advokathjelp om uheldet skjer. Få kontroll over barnas nettaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.

## FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden løper til 31.05.2028
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at LØVENSTAD BRL sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen



Magnus Bergstad  
Senior Key Account Manager  
Telia Norge AS

VEDLEGG:

Kanaloversikt: [telia.no/50poeng](https://telia.no/50poeng)

---

HUSORDENSREGLER  
*for*  
*LØVENSTAD BORETTSLAG*



**Postadresse:**  
Postboks 8  
2006 LØVENSTAD

**Besøksadresse:**  
Løvenstadtorget 10

**Telefon:**  
94071044  
**E-postadresse:**  
[styret@lovenstad.no](mailto:styret@lovenstad.no)

**Organisasjonsnr:**  
953 303 787  
**Hjemmeside:**  
[www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>REGLNES HENSIKT/FORMÅL</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>YTRE ORDEN/GENERELT</b> .....  | <b>3</b>  |
| 2-1       | Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og ..... | 3         |
| 2-4       | Utsmykning/solavskjerming m.v. ....   | 3         |
| 2-5       | Montering av antenner .....   | 3         |
| 2-6       | Lufting av tøy .....  | 3         |
| 2-7       | Navnemerking .....  | 4         |
| 2-8       | Ferdseil og parkering .....   | 4         |
| 2-9       | Parkeringsplasser .....   | 5         |
| 2-10      | Vask/reparasjon av kjøretøyer .....   | 5         |
| 2-11      | Bruk av grill .....   | 5         |
| 2-12      | Nyttårsfyrverkeri .....   | 5         |
| <b>3</b>  | <b>INDRE ORDEN/GENERELT</b> .....   | <b>6</b>  |
| 3-1       | Fellesregler .....  | 6         |
| 3-2       | Utlufting .....   | 6         |
| 3-3       | Renhold .....   | 7         |
| 3-4       | Regler om ro i leilighetene .....   | 7         |
| 3-5       | Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold .....   | 7         |
| <b>4</b>  | <b>VASKERI REGLER</b> .....   | <b>7</b>  |
| 4-1       | Rekvisisjon av vasketider .....   | 7         |
| 4-2       | Bruk av vaskeriet .....   | 8         |
| 4-3       | Rengjøring etter bruk .....   | 8         |
| 4-4       | Overtredelser .....   | 8         |
| <b>5</b>  | <b>RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING</b> .....  | <b>8</b>  |
| 5-1       | Fellesregler .....  | 8         |
| <b>6</b>  | <b>DYREHOLD</b> .....   | <b>9</b>  |
| 6-1       | Generelt .....  | 9         |
| 6-2       | Ansvar og oppfølging .....  | 9         |
| <b>7</b>  | <b>BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL</b> .....  | <b>10</b> |
| 7-1       | Anskaffelse og utplassering .....   | 10        |
| 7-2       | Egenkontroll og vedlikehold av utstyret .....   | 10        |
| <b>8</b>  | <b>HENVENDELSER TIL STYRET</b> .....  | <b>10</b> |
| 8-1       | Åpningstider .....  | 10        |
| 8-2       | Henvendelser .....  | 10        |
| <b>9</b>  | <b>BLOKKTILLITSVALGTE</b> .....   | <b>11</b> |
| 9-1       | Generelt .....  | 11        |
| <b>10</b> | <b>INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD</b> .....   | <b>11</b> |
| 10-1      | Generelt .....  | 11        |
| <b>11</b> | <b>TVISTER</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>12</b> | <b>OPPBEVARING</b> .....  | <b>11</b> |

## **1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL**

- 1-1 Husordensreglens formål er å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel innen borettslaget.
- 1-2 Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt, så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende.

## **2 YTRE ORDEN/GENERELT**

- 2-1 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 blokktiltitsvalgt.
- 2-2 Den enkelte beboer har en særlig plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand.
- 2-3 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 tilsvar fra styret vil leverandør bli foreslått.

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

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 dog fastmonteres og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal dog ikke stikke ut fra fasade/balkong.
- b) Styrets godkjenning skal imidlertid 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. Skilt skal ikke skrives direkte på.  
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 både porttelefon og postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasse eller porttelefonskilt, belastes den enkelte andelseier.
- d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brannsikkerheten 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 skilt 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 dog ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret m/synlig oblat/bevis. Postleveranser samt offentlige tjenester som hjemmetjeneste mv. har godkjennelse til å stå lenger, dersom dette er nødvendig for tjenesteutøvelsen. Etter søknad kan styret innvilge dispensasjon.
- c) Parkering skal henvises til borettslagets faste parkeringsplasser eller til gjesteparkeringen ved tilfeldige besøk. Beboere som mottar besøk, er ansvarlig for at hensetting /parkering av den besøkendes kjøretøy blir i samsvar med dette punkt.
- d) Utrangerte og/eller avskilte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjernes fra borettslagets område. Dersom dette ikke skjer innen frist gitt av styret, eller etter særskilt avtale med styret, vil gjenstanden bli fjernet fra borettslagets område, for eiers regning og risiko.
- e) Ved oppkjøringer hvor det av hensyn til trafikken er montert bevegelige bommer, må den enkelte trafikant selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke henses i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er forøverig 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) Av sikkerhetsmessige årsaker må kabler ikke etterlates i uttaket uten å være tilkoblet kjøretøyet. Likeledes skal uttakene være avlåst når de ikke er i bruk.

Overtredelse kan medføre at kablene blir inndratt, eller evt. at uttakene blir frakoblet strømmettet.

- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at tildelt parkeringsplass er måkt fri for snø.

## **2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer**

- a) Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til egen parkeringsplass eller et egnet sted utenfor bo området. Det kan avtales med tillitsvalgt at slike arbeider kan utføres foran blokkene, så lenge dette ikke er til hinder eller sjenanse for blokkens beboere. Korte opphold ved den enkelte oppgang er tillatt i forbindelse med skifte /omlegging av dekk, såfremt kjøretøyet ikke er til hinder for annen ferdsel.

## **2-11 Bruk av grill**

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull/gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan selvsagt 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) Forøverig må alle som griller så vel på verandaene som på bakkeplan vise tilbørlig hensyn til sine naboer, slik at sjenerende røyk ikke blir til unødvendig ulempe for andre.

## **2-12 Nyttårsfyrverkeri**

- a) Nyttårsfyrverkeri tillates på borettslagets område i tidsrommet 31.12 fra klokken 23:00 til 01.01 klokken 00:30.

### **3 INDRE ORDEN/GENERELT**

#### **3-1 Fellesregler**

- a) Innvendige kjellerdører og fellesareal skal holdes låst hele døgnet, hvilket også bør gjøres kjent for barna i den enkelte oppgang.
- b) Hovedinngangs- og sidedører til oppganger skal normalt alltid være lukket. Unntak herfra gjelder selvsagt når praktiske eller utluftingsmessige forhold tilsier noe annet, og når ansvarlig beboer oppholder seg i tilknytning til inngangspartiet og holder det under oppsyn.
- c) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene, grunnet brannsikkerhetskrav for rømningsveier.
- d) Bruksgjenstander som sykler, sparkstøttinger og ski mv. kan hensettes i egnede fellesrom unntatt oppgang, dog ikke slik at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier og settes der på andelseiers ansvar. Uten slik merking vil gjenstanden bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan hensettes i dertil egnende fellesrom, dersom dette avtales i blokkmøte med tillitsvalgt. Slike avtaler skal styret skriftlig informeres om.

Styret kan avslå avtalen dersom den er i strid med vedtekter, lover og forskrifter, er til hinder for gjennomgang eller hindrer tilgang til viktige installasjoner, som hoved stoppekran 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 og risiko.

- 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 ventilertakluker 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.

- 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 godkjenning 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 følg den nøye.
- b) Før maskinene tas i bruk må - alle lommer på vasketøy tømme 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 vaskepulpverpakker, 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) m.h.t. kildesortering av avfall. Således skal henholdsvis restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.
- b) *Restavfall* fra husholdningene skal kastes i avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseiere har fått utlevert nøkler til.

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

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

- c) *Papir, kartong, grov papp* og lignende skal kastes i dertil bestemte papircontainere, som med unntak for blokk 12 (høyblokka) er plassert i egne rom i blokkenes kjeller.  
Ved høyblokka er containerne plassert i egen bod på baksiden av blokka.  
Papircontainere er kun beregnet for papir og kartong. Oppsamling og/eller plassering av annet avfall i eller ved containerne er ikke tillatt.  
Av plasshensyn skal kartonger, esker o.l. rives i stykker før plassering i containerne.  
Plastfolie, sølvpapir, isopor og tilsmusset vått papir skal ikke kastes i de utplasserte papircontainerne. Isopor brytes opp og puttes i poser og kastes i avfallsanlegget.
- d) *Miljøavfall* kan tas til kort oppbevaring i den utleverte røde boks i påvente av levering til miljøbilen, som etter vanlig prosedyre vil komme på annonserte dager. Miljøavfall av noen størrelse, f.eks. malingrester, syreholdige batterier, oljeholdig væske eller annet brannfarlig materiale må den enkelte selv levere på nærmeste miljøstasjon.
- e) *Glass* kastes i glassigloene som er plassert ved Sandbekken ungdomsskole. Alternativt må også glass bringes til andre godkjente avfallsstasjoner.
- f) *Større bruksgjenstander* og /eller større mengder avfall (f.eks. etter oppussing og lignende) er uegnet for plassering i borettslaget faste anlegg, og skal derfor fjernes av den enkelte beboer. Plassering av slike rester i eller utenfor blokkenes fellesrom er selvsagt ikke tillatt.
- g) I den grad det er mulig, bør beboerne selv bistå vaktmesteren m.h.t. å sette papircontainere tilbake på plass i kjelleren etter tømming.
- h) Ved leie av egne containere eller tilhengere for bl.a. fjerning av avfall etter oppussing, rydding og lignende skal plassering av slike avtales med naboer og vaktmester.

## **6 DYREHOLD**

### **6-1 Generelt**

- a) Det er tillatt å holde 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 lufte hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn.
- c) Også eiere av andre smådyr har et særskilt ansvar for at dyrene ikke oppholder seg, eller etterlater ekskrementer på barnas vanlige lekeplasser og/eller i sandkasser.
- d) Kontraktsbrudd og/eller gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

## **7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL**

### **7-1 Anskaffelse og utplassering**

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

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

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

### **7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret**

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

## **8 HENVENDELSER TIL STYRET**

### **8-1 Åpningstider**

- a) Styrekontorets åpningstider finnes ved styrekontoret i Løvenstadvegen 10 ved oppslag og på hjemmesiden [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

### **8-2 Henvendelser**

- a) Henvendelser til styret kan normalt rettes til kontoret på telefonnummer 63 83 24 59, e-post til [styret@lovenstadbrl.no](mailto:styret@lovenstadbrl.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.  
Blokktiltitsvalg 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 blokktiltitsvalgte, 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 blokktiltitsvalgt 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 blokktiltitsvalgte.

## **10 INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD**

### **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 forøvrig viser alminnelig aktsomhet.
- c) Meldinger fra styret til borettslagerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som Husordensreglene.  
Se for øvrig 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 blokktiltitsvalgte, som i sin tur vurderer om saken er av en slik karakter at den skal forelegges styret. Er den blokktiltitsvalgte innhabil, skal saken forelegges for styret.

## **12 OPPBEVARING**

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

Reviderte av generalforsamlingen juni 2021

Styret

For egne notater: