

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Nils-Erling Bleikvassli

**Mobil** 977 93 481

**E-post** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 364 976,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 874 772,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 270,-  
**Selger:** Ali Rad  
Amin Mahmoudi Emin

Abad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 72/88 kvm  
**Tomtstr.:** 43078 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 206  
**Andelsnr.:** 59  
**Oppdragsnr.:** 1204260070

# Velkommen!

Velkommen til Ragnhild Jølsens veg 40E - Gjennomgående 3-roms leilighet med innglasset balkong og egen parkeringsplass. Leiligheten fremstår som velholdt og har nytt bad fra 2019. Svært god internbeliggenhet på et populært boligområde. Her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Romslig, gjennomgående 3-roms.
- Kjøkken i separat rom.
- Stor, flott bad renovert i 2019.
- Sydvendt innglasset balkong.
- Egen parkeringsplass tilrettelagt for el-billader.
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnader.
- Kort vei til butikk (Extra).
- Kort vei til barnehage og skole.
- Kort vei til kollektiv (buss).
- Bod i kjelleretasje.

Vi ønsker velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	33
Energiattest .....	57
Nabolagsprofil .....	109
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 88 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 72 kvm Leilighet

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

43078 kvm

### Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Løvenstad i Rælingen kommune. Det er gangavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass og dagligvarebutikk. I tillegg er det kort vei til fotballbane, skøytebane og svømmehall, samt nærhet til vakre turområder i Rælingsåsen.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. Marikollen er Rælingens flotte idrettspark med hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane og kafeteria/varmestue, samt flere fotballbaner.

Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til. Marikollen er også et gunstig utgangspunkt for turer innover marka, og Rælingen kommune har lagt til rette for stolpejakt, noe som gjør turene spennende for både store og små. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen

Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester.

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen.

Fra boligen kan du blant annet ta turen opp til Bjønnåsen med Østmarkas beste utsikt. Her er det satt ut benker og bord, samt en retningsviser som forteller deg hva du ser på. Fra Sandbekkstua, ca. 1,7 km fra eiendommen, er det grusvei til Åmotdammen med badeplass, badebrygge og helårs bålplass.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Extra, hvor sistnevnte ligger like bortenfor blokka. Det er ca. 5 minutters kjøring til Thon Senter Strømmen, med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter i form av blant annet butikker, fine restauranter og kino.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært blokkbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Løvenstad barneskole ligger rett ved leiligheten og det er gangavstand til Sandbekken ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder og et godt utvalg av barnehager, med Løvenstad barnehage som den nærmeste.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Løvenstad senter som ligger ca. 200 meter fra leiligheten. Med bil tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 19 min til Oslo S og 34 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget til Oslo S ca. 10 min.

### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

### **Byggemåte**

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.- Yttervegger i

betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset og malte overflater.- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

#### INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

#### TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig

Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 2003 og 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1988 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdøren er produsert i 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglassene på balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

##### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør i støpejern har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Vannbåren varme:

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

Våtrom: Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 50 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere

fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser.

Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. Riss i fuger kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg eller fugene mister sin tetthet. Videre utvikling kan føre til behov for reparasjon eller utskifting av fuger/fliser. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Siari elektro&bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Totaloppussing av badet

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

? Ja

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

I forbindelse med oppussing av badet

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

? Ja

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

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Styret

Beskrivelse av arbeidet: Rør fornying i regi av styret

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

? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Siari&bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid på badet, nye lamper i stua, soverom, gang, kjøkken. Fornyet sikring isikringsskapet.

### **Innhold**

Planløsning:

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og innglasset balkong. Ekstra bodplass i kjeller.

### **Standard**

Velholdt leilighet med laminat på gulv og slette vegger. Klassisk hvit kjøkken i eget rom. Flislagt bad fra 2019.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

En stk HDTV (dekoder med opptak) følger leiligheten ved salg.

### **Parkering**

Det medfølger en pakeringsplass. Det er tilrettelagt for el-billading.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP1855910.2.1

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Elektriske varmekabler på bad.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 500 000

### **Omkostninger kjøper**

3 500 000 (Prisantydning)

---

364 976 (Andel av fellesgjeld)

---

3 864 976 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 874 772 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 883 672 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 886 472 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 909 721 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 638 884 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader: kr 5.202,-  
Stipulerte avdrag: kr 1.715,-  
Stipulerte renter: kr 1.353,-

Total: kr 8.270,-

Felleskostnader inkl. felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, varmtvann og fyring, tv/internett, drift og vedlikehold m.m.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 270

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 364 976

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

30.04.2026

### **Forkjøpsfrist**

2026-05-26T22:00:00Z

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Løvenstad Borettslag A/I

## **Organisasjonsnummer**

953303787

## **Andelsnummer**

59

## **Om borettslaget**

AL Løvenstad Borettslag i Rælingen kommune består av 363 boligseksjoner. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Organisasjonsnummeret er 953.303.787 og forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget har en egen hjemmeside på [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no).

Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere, og 2 hybler for langtidsleie. Det er fellesvaskeri mot betaling og tilrettelagt for elbillading.

- Borettslaget har hjemmeside [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no)
- En stk HDTV (dekoder med opptak) følger leiligheten ved salg.
- Refusjon rehab.bad kr. 7.000,-.
- Fellesvaskeri mot betaling.

## **Vedtatte saker:**

- Det ble valgt et arbeidsutvalg på 5 personer for å ivareta borettslagets interesser i områdeutviklingen i regi av Rælingen kommune.
- Vedtektsendring vedrørende regler for parkeringsplasser (pkt 4-1 (6)) ble vedtatt.
- Vedtektsendring vedrørende regler om ro og bomiljøvektene (pkt 4-1 (7)) ble vedtatt.
- Vedtektsendring vedrørende delvis ombygging og tilpassing av leilighet (pkt 5-1 (8)) ble vedtatt.
- Vedtektsendring vedrørende andelseiers ansvar for egenandel ved forsikringskade (pkt 5-1 (9)) ble vedtatt.
- Endring av husordensregler ble vedtatt.

## **Pågående saker:**

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

- Oppussing/utvikling av utleiehybler.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslag har inngått avtale om fastrente i 10 år fra 1.7.22 på lån i Husbanken. Fast renter 3,126% for 10 år gjelder fra 01.7.22.

Det er søkt om lån ca. kr. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Antatt oppstart feb/mars 2025 og trolig ferdigstilt sommer 2026. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak. Lånet utbetales i flere transaksjoner, hvor første ankom i mars 25. Delvis utbetaling lån. Fullt lån blir på kr 31 000 000 Vi mottar 5 000 000 pr kvartal, men unntak av siste kvartal som blir 6 000 000 kr.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

### **Forkjøpsrett**

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

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, med ikke mer en tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier, ihht. vedtekter pk. 3-2.

### **Regnskap/budsjett**

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

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

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

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er søkt om lån ca. kr. 31.000.000,- for vedlikeholdsprosjekt knyttet til rørfornyning. Det forventes en økning på fellesutgifter grunnet låneopptak.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5: Arbeidsutvalg til Områdeutvikling i regi av Rælingen kommune.

Sak 12: 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.

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

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund eller utekatt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Hold av inne katt berøres ikke av forannevnte. Eier 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. Det er ikke lov å luften hund eller katt på borettslagets område. Det er båndtvang ved all ferdsel inne på borettslagets grunn. 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. Kontraktsbrudd og/eller gjentatte overtredelser av reglene for dyrehold vil kunne medføre krav om at dyret blir fjernet fra boområdet.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

### Forpliktelser

#### Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseiere med hageparseller er ansvarlig for vedlikehold av leegger.

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

Innvendig vedlikehold som maling av tak og vegger, samt beising av gulv er den enkelte beboers ansvar.

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.

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.

#### Dugnad

Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og

herunder også delta i dugnader og ryddeaksjoner når slike blir organisert av styret eller vaktmester.

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 106, bruksnummer 206 i Rælingen kommune. Andelsnr. 59 i Løvenstad Borettslag A/l med orgnr. 953303787

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/106/206:

22.03.1966 - Dokumentnr: 101109 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:106 Bnr:201

18.09.1975 - Dokumentnr: 105013 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1990 - Dokumentnr: 6869 - Erklæring/avtale

Rett for Rælingen E-verk til vederlagsfritt å føre opp trafokiosk på d.e. nærm.beskr. Rett til vedlikehold m.v.

Fl.best.

08.03.1966 - Dokumentnr: 100893 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:8

14.07.1966 - Dokumentnr: 102751 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:214

30.09.1977 - Dokumentnr: 105585 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3224 Gnr:106 Bnr:372  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

30.09.1977 - Dokumentnr: 105586 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0228 Gnr:106 Bnr:373  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

15.02.1995 - Dokumentnr: 2141 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 474205 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0228 Gnr:106 Bnr:206

01.01.2024 - Dokumentnr: 138165 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3027 Gnr:106 Bnr:206

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «balkonger i Ragnhild Jølsens vei 40 og Løvenstadvegen 6 og 8», datert 26.02.2004.

Det foreligger ferdigattest for «bruksendring fra kontor/forretningslokaler til 13 stk leiligheter», datert 29.05.2006.

Det foreligger ferdigattest for «restaureringsarbeider inkl. nye balkonger», datert 14.03.2005.

Det foreligger ferdigattest for «nybygg av boligblokk», datert 13.10.1971.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.1971.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse etter eldre reguleringsplan "Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, bnr 667. (Plan-ID 142)" og detaljregulering "Løvenstad bo- og omsorgssenter, gnr. 106, Bnr.667" (Plan-ID 186). Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2022-2033 med formål boligbebyggelse - eksisterende.

Det er igangsatt en områderegulering for Løvenstad (plan-ID 253) som berører eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H370\_2 for høyspenningsanlegg og hensynssone H810\_1 for Løvenstad, som stiller krav om felles planlegging.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,17% (minimumsprov kr. 49 000,) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

27 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visning/overtakelse per stk.

2 340 Boligopplysninger BORI

6 725 Eierskiftegebyr

1 084 Informasjon kommune

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 080

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### **Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

#### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

#### **Salgsoppgavedato**

19.05.2026

















# Vedlegg

Mahmoudi Emin Abad,  
Amin

18.05.2026  
Signed



Rad, Ali

18.05.2026

Signed



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Ali Rad

Amin Mahmoudi Emin Abad

## Boligen

Ragnhild Jølsens veg 40E  
2006 LØVENSTAD

3224-106/206/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Siari elektro&bygg as

**Beskrivelse av arbeidet:** Total oppussing av badet

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

♦ **Ja**

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

I forbindelse med oppussing av badet

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Styret

**Beskrivelse av arbeidet:** Rør fornying i regi av styret

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Siari&bygg as

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid på badet, nye lamper i stua, soverom, gang, kjøkken. Fornytt sikring i sikringsskapet

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ragnhild Jølsens veg 40E , 2006 LØVENSTAD
-  RÆLINGEN kommune
-  # gnr. 106, bnr. 206
-  # Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1612

Referansenummer: JD4298

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset og malte overflater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass på felles biloppstillingsplass. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat og parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,43 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
  - Varmekabler i bad.
- Elektriske varmekabler er ikke vurdert i denne rapporten.

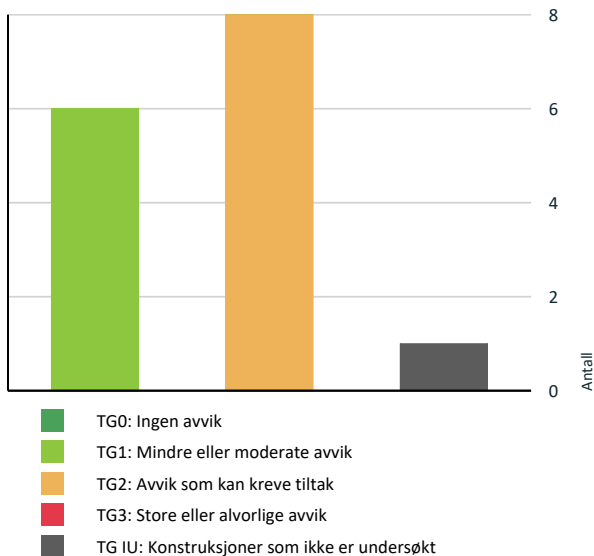
### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1964

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2003 og 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1988 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.  
Balkongdøren er produsert i 1988.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglassene på balkongdøren har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m<sup>2</sup>.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,06 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggeteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.  
Det er fremvist faktura og fdv på rørlegger arbeid og sjekkliste for membran.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på fuger.  
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.  
Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 50 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss er observert i flisefuger.  
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. Riss i fuger kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom forholdet utvikler seg eller fugene mister sin tetthet. Videre utvikling kan føre til behov for reparasjon eller utskifting av fuger/fliser.

Det er registrert svertesopp på fuger.  
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

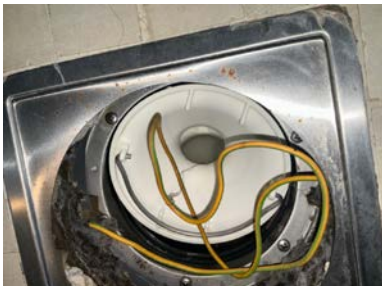
#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

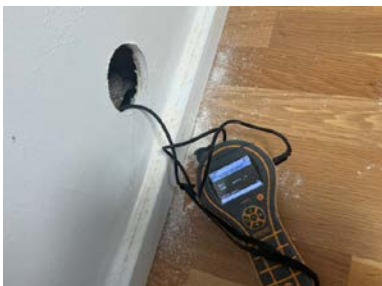
#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fukt påvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Kullfilterventilator over kokesone.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kursene for rør-i-rør er ikke merket.  
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør i støpejern har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1 TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøytig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:**

**Elinstallasjon i rehabilitert bad nye spother og varmekabel i gulv, stikk ved speil og stikk for vaskemaskin**

**2st nye kurser 1st for vaskemaskin og 1st for varmekabel og lys.**

**Trukket ny stikk IP44 til veranda.**

**Montert 3st nye lamper i soverom stua og gang.**

**Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja På grunn av deler av anleggets alder og manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand samt avdekke eventuelle avvik og behov for tiltak. Påkostninger knyttet til fornying og oppgradering av anlegget må påregnes som følge av alder og slitasje. Eventuelle feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan medføre økt risiko for brann- og støtfare.**

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

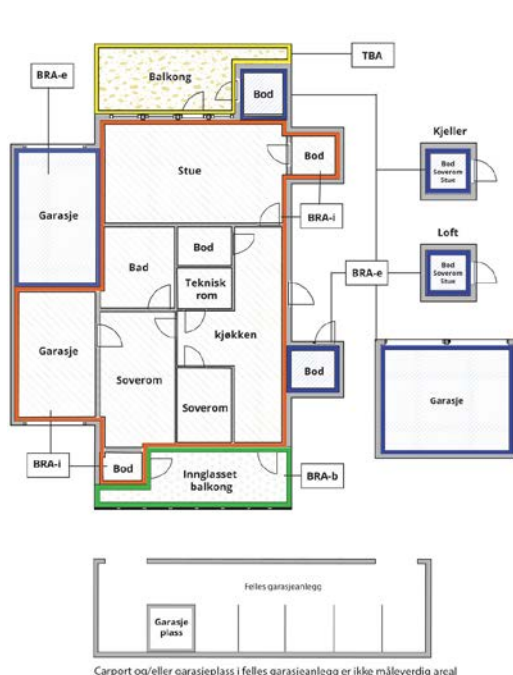
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	72		12	84	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>4</b>	<b>12</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.  
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.  
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.  
Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.  
Boligen disponerer også et skap til oppbevaring i kjeller.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Ali Rad	Kunde

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Ragnhild Jølsens veg 40E

### Hjemmelshaver

Al Løvenstad Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953303787			Rad Ali, Mahmoudi Emin Abad Amin

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

59

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

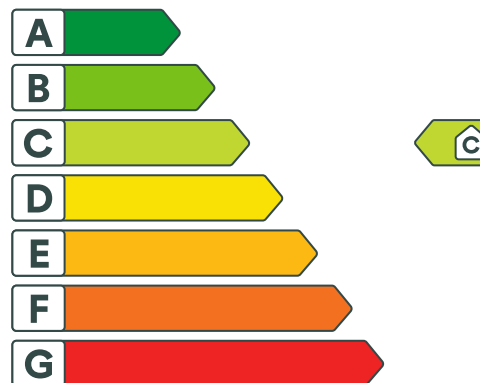
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Ragnhild Jølsens veg 40C, 2006 LØVENSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>02.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-264901</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>150451701</b>
Gårdsnummer <b>106</b>	Bruksnummer <b>206</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1963</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>1 796,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>1 796,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>-</b>	Bygningsmateriale <b>-</b>
Oppvarming <b>-</b>	
Ventilasjon <b>-</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**132,66 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**274,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**493 432 kWh**



**RÆLINGEN KOMMUNE**  
**Avd. for utbyggingservice**

Besøksadresse: Bjørnholthagan 6  
Postadresse: Postboks 100  
2025 FJERDINGBY  
Telefon: 63 83 51 10  
Telefaks: 63 83 52 33  
Elektronisk post: postmottak@  
ralingen.kommune.no  
Bankgiro: 9006 08 00102  
7874 05 88787  
Organisasjonsnr.: 952 540 556

Siv.ark Per Oddvar Nyheim  
Postboks 302

1471 LØRENSKOG

Gnr/bnr: 106/206  
Arkiv: L42  
Saksnr.: 02/03258  
Vedtak: 0019/04  
Saksbeh.: Per Egil Johnsen  
Dato: 26.02.2004

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1997 nr. 51, § 99.

### RESTAURERINGSARBEIDER - LØVENSTAD BORETTSLAG

**Byggested:** Løvenstadborget **Gnr/bnr:** 106/206  
**Tiltakshaver:** Løvenstad borettslag  
**Ansvarlig søker:** Siv.ark Per Oddvar Nyheim

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

### VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarshavendes anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 16.02.2004 med vedlagte kontrollerklæring, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 pkt 2. midlertidig brukstillatelse for balkonger i Ragnhild Jølsens vei 40 og Løvenstadvegen 6 og 8 på eiendom gnr/bnr 106/206.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest for hele tiltaket i uke 30 år 2005.

### Saksopplysninger:

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med vennlig hilsen

*for Erling Dagerud*  
John Dage  
avdelingsleder

*Per Egil Johnsen*  
Per Egil Johnsen  
saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klagerett.

Kopi til: Tiltakshaver, Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen, kommunal fakturering



Sivilarkitekt Per Oddvar Nyheim  
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

<b>Deres dato:/mottatt dato:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Gnr./bnr.:</b>	<b>Vedtaksnr.:</b>	<b>Arkivkode:</b>	<b>Dato:</b>
24.04.2006/27.04.2006	2005/729/PEJO	106/206	04/68	106/206	29.05.2006

### FERDIGATTEST

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

#### Bruksendring fra kontor/forretningslokaler til 13 stk leiligheter

<b>Byggested:</b>	Løvenstad blokk 2 & 12	<b>Gnr./bnr:</b> 106/206
<b>Tiltakshaver:</b>	Løvenstad Borettslag v/ROBO	
<b>Ansvarlig søker:</b>	Per Oddvar Nyheim, sivilarkitekt	

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

### VEDTAK

Med bakgrunn i ansvarlig søkers anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer mottatt 27.04.2006, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1 ferdigattest for 13 stk leiligheter på eiendom gnr. 106, bnr. 206.

#### Saksopplysninger

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Rammetillatelse er utstedt 21.5.2004 og igangsettingstillatelse 12.10.2004.

---

<b>Postadresse:</b>	<b>Besøksadresse:</b>	<b>Organisasjonsnr.:</b>	952 540 556	<b>Telefon:</b>	63 83 51 10
Postboks 100	Bjørnholthagan 6	<b>Internett:</b>	www.ralingen.kommune.no	<b>Telefaks:</b>	63 83 52 33
2025 Fjerdingsby	2008 FJERDINGBY	<b>E-post:</b>	postmottak@ralingen.kommune.no		

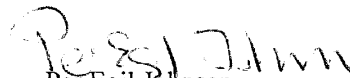
Blokk 12 har 11 stk leiligheter og blokk 2 har 2 stk leiligheter.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen



John Hage  
plan- og bygningssjef



Per Egil Johnsen  
ingeniør

Vedlegg:  
Orientering om klagerett  
Renovasjonsforskrifter

Kopi til:  
Løvenstad Borettslag v/ROBO  
Nedre Romerike likningskontor  
Nedre Romerike brann- og  
redningsvesen  
Kommunal fakturering

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

**Balingen Boligbyggelag**  
Sandbekkvegen 4B  
2010 Lørenstad

Journalnr. B.r.908 I
Dato, avsluttende synsforr. 13.10.71

Arbeidssted	Kor Oppegårdsveg 44 - Blokk nr. 12
Arbeidets art	Rybygg
Bygningens art	Boligblokk
Byggherre	Balingen Boligbyggelag
Byggemelder	Horsmo Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende	Trygve Furuseth /

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

Sjenport sendt: Trygve Furuseth /

Horsmo BBL

Balingen, 13. oktober 1971.  
\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

BALINGEN BYGNINGSRÅDET

*Ole Hovland*  
Ole Hovland  
adv.ing.



# RÆLINGEN KOMMUNE

Utbyggingservice

Siv.ark Per Oddvar Nyheim  
Elisenbergv. 32

0265 OSLO

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

4.

## FERDIGATTEST

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

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

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

## VEDTAK

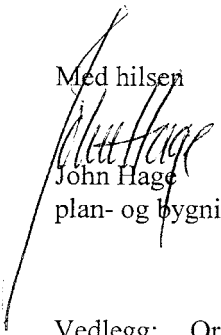
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, gis det ferdigattest for restaureringsarbeider inkl. nye balkonger på eiendom gnr.106 , bnr. 205, 206, 210 & 329 i samsvar med anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæring mottatt 25.2.2005.

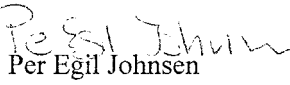
### Saksopplysninger:

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

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgangen.

Med hilsen

  
John Hage  
plan- og bygningssjef

  
Per Egil Johnsen  
ingeniør

Vedlegg: Orientering om klagerett

Kopi til:

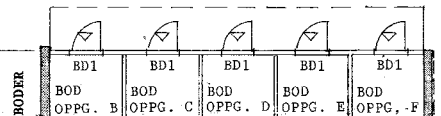
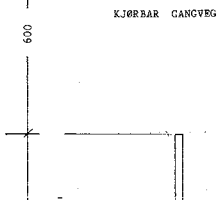
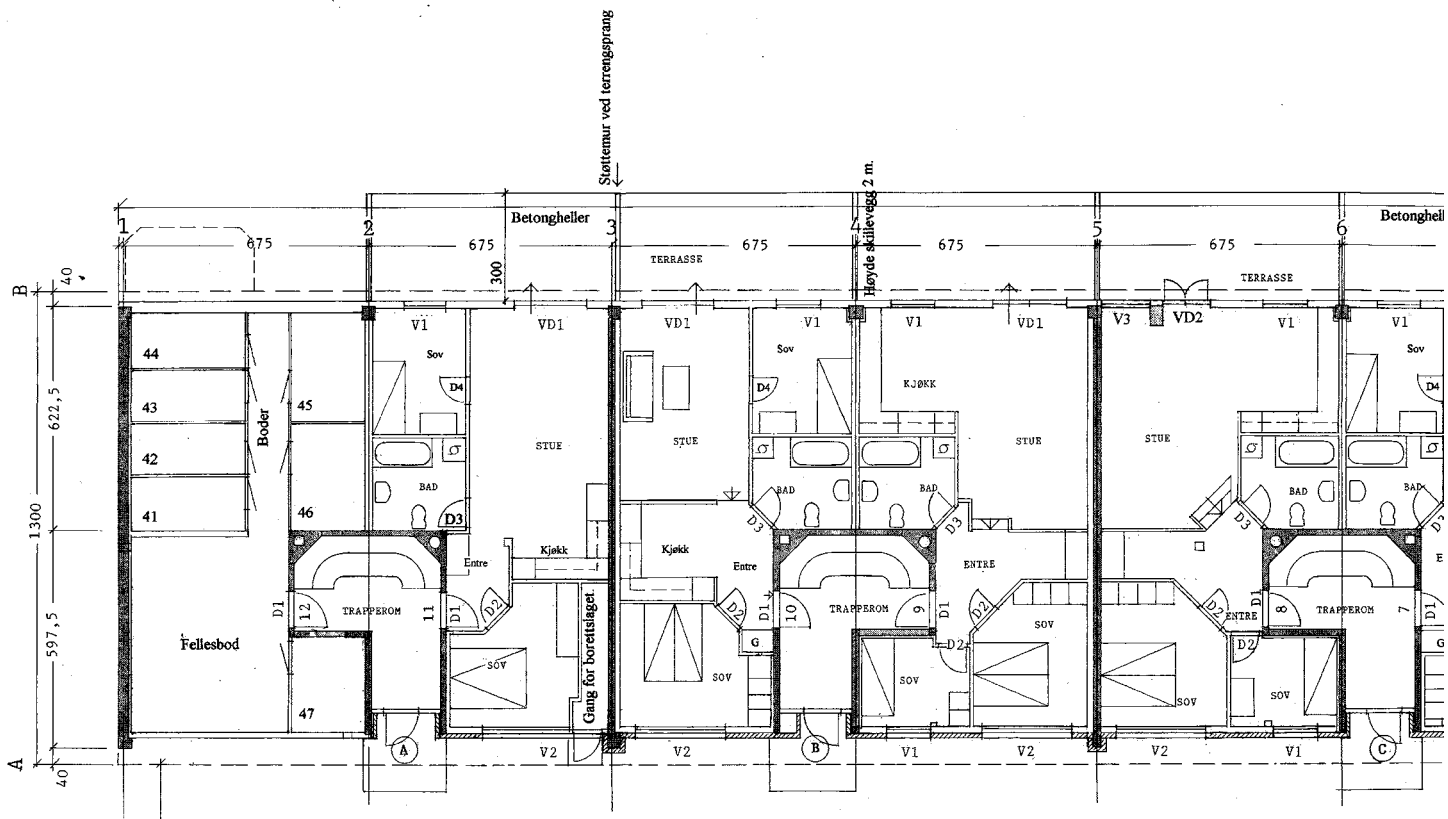
Balco AS

Nedre Romerike brann- og redningsvesen

Kommunal fakturering

Sandstuveien 60 A 1184 Oslo

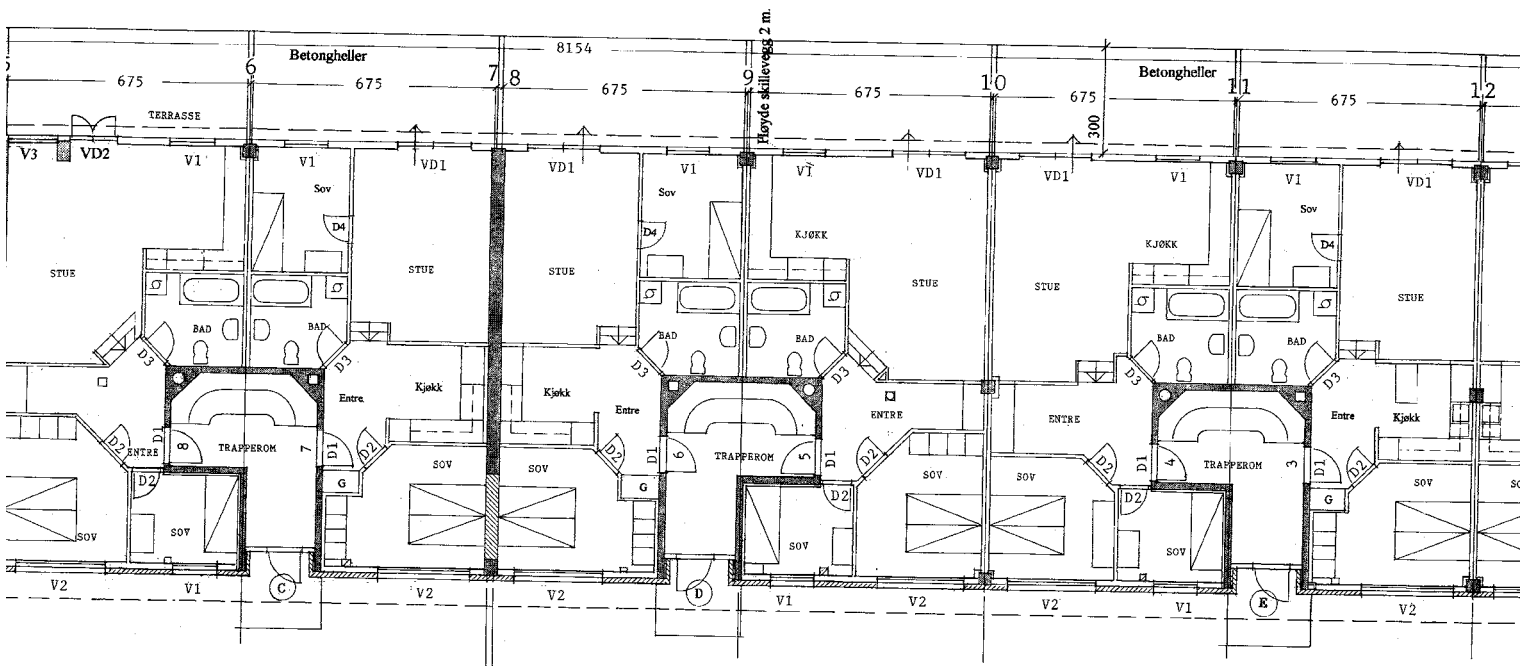
Sykehusv. 10 1474 Nordbyhagen



Nedkast

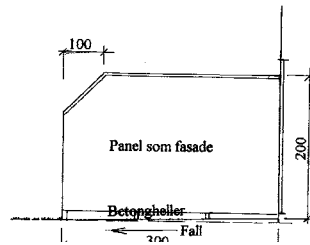
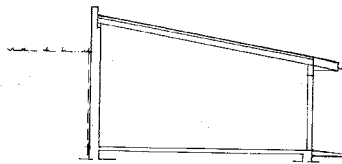
AREALER BRA:

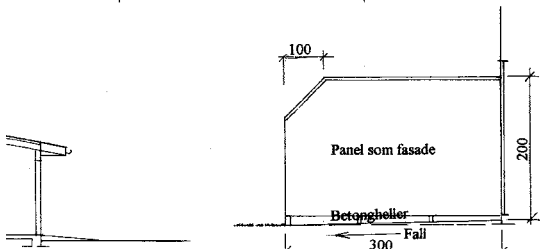
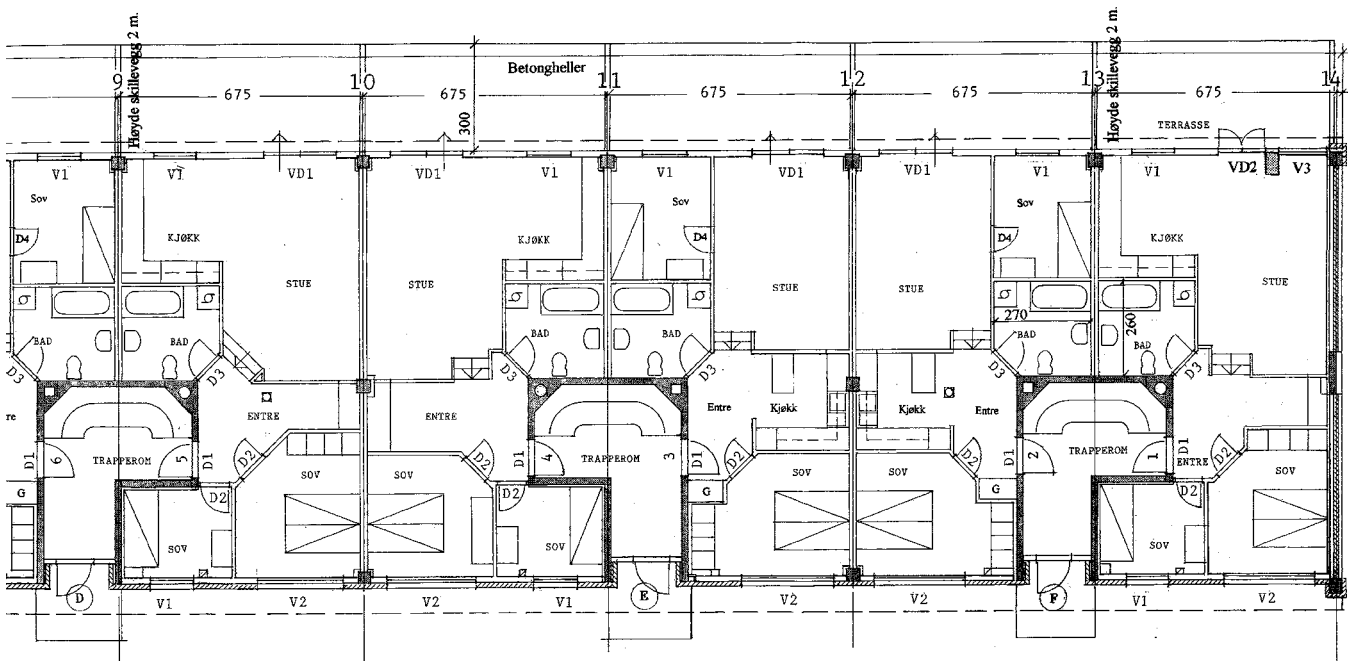
Leilighet 1:	70,5 m <sup>2</sup>
" 2:	64,8 "
" 3:	64,8 "
" 4:	70,5 "
" 5:	70,5 "

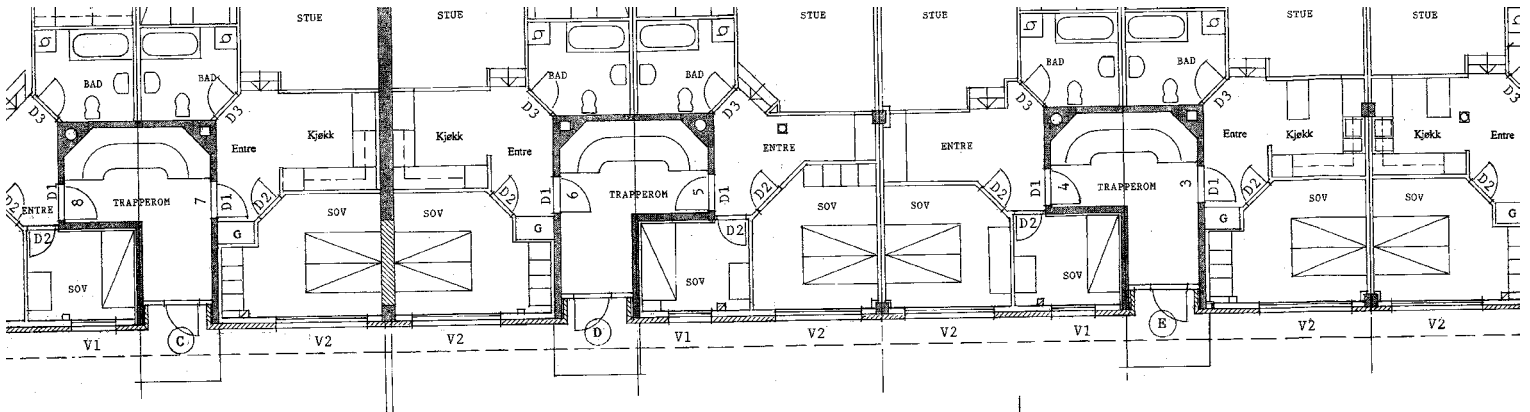


**REALER BRA:**

eilighet 1:	70,5 m <sup>2</sup>
2:	64,8 "
3:	64,8 "
4:	70,5 "
5:	70,5 "
6:	64,8 "

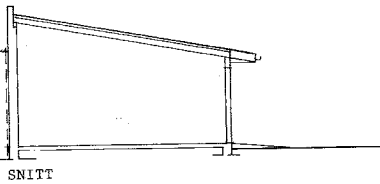




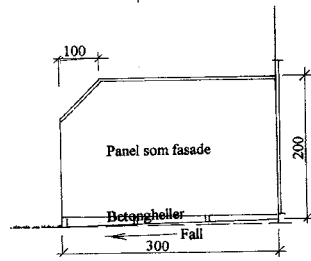


1:	70,5	m <sup>2</sup>
2:	64,8	"
3:	64,8	"
4:	70,5	"
5:	70,5	"
6:	64,8	"
7:	64,8	"
8:	70,5	"
9:	70,5	"
0:	64,8	"
1:	64,8	"
2:	70,5	"
3:	79,4	"
4:	79,4	"
971,6		m <sup>2</sup>
87,6		"
988,7		m <sup>2</sup>
67,1		m <sup>2</sup>

INNVENDIGE BODER



SNITT



Oppriss av skillevegg 1:50

FASADE VEST  
FASADE ØST (speilvendt)

**REVISJON:**

- 11.11.04: Dører og vinduer.
- 31.01.05: Forskjøvet utvendig bod. Nedkast og container for papir.
- 24.02.05: Korrigert boder nr. 12.
- 04.04.05: Alle leiligheter 3 roms.
- 07.05.05: Justert yttervegger.

**REVISJON:**

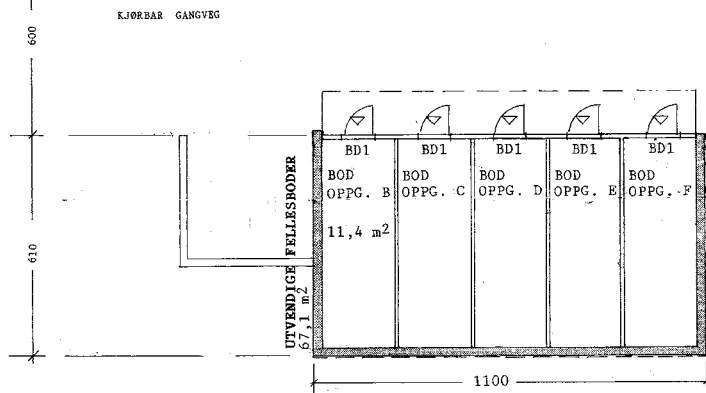
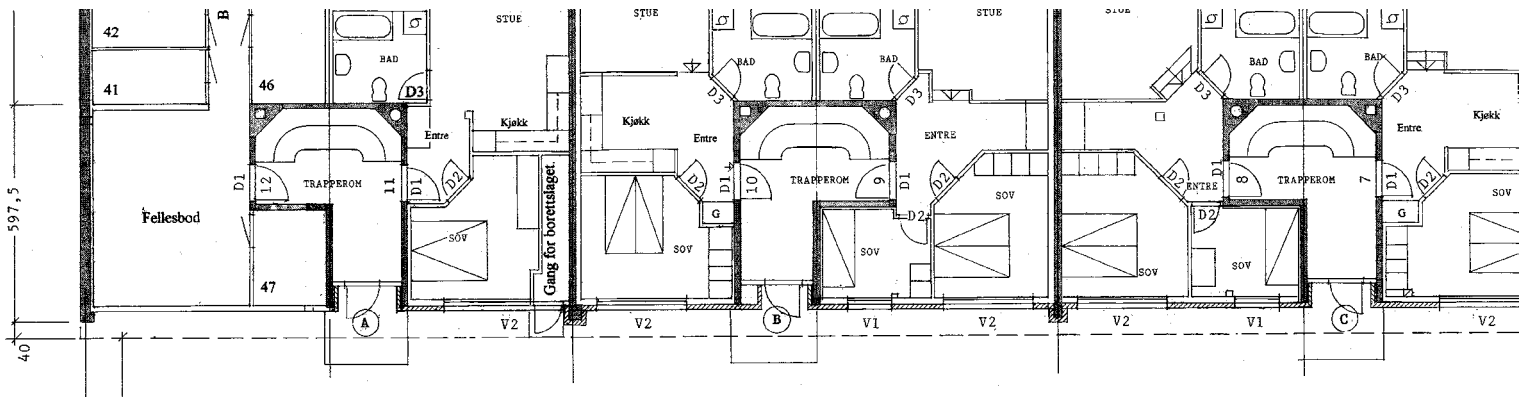
- 16.12.03: Lagerrom ved inngang blir soverom. Trapper til tilfluktsrom rives. Endret areal. Fasader og snitt utvendig bod.
- 17.03.04: Justert innganger.
- 13.05.04: Endret bad, trinn i stue, påføring mot trapperom.
- 18.10.04: Korrigert boder.

LØVENSTAD BORETTSLAG

BLOKK 12 - NYE LEILIGHE  
PLAN UNDERETASJE.  
UTVENDIGE BODER.

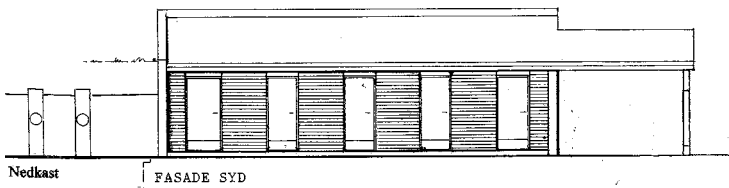
SIVILARKITEKT  
BESØK: SOL

Yttervegger.  
areal i alle leiligheter.



**AREALER BRA:**

Leilighet 1:	70,5 m <sup>2</sup>
" 2:	64,8 "
" 3:	64,8 "
" 4:	70,5 "
" 5:	70,5 "
" 6:	64,8 "
" 7:	64,8 "
" 8:	70,5 "
" 9:	70,5 "
" 10:	64,8 "
" 11:	64,8 "
" 12:	70,5 "
" 13:	79,4 "
" 14:	79,4 "
<b>INNVEDIGE BODER</b>	
Sum:	971,6 m <sup>2</sup>
Trapperom:	87,6 "
BRA:	988,7 m <sup>2</sup>
UTV. BOD	67,1 m <sup>2</sup>



**Rettelser:**  
 08.09.05: Endret leilighet 11.  
 22.11.05: Uteplasser med skillevegger.  
 12.12.05: Mindre justeringer i alle leiligheter.

**REVISJON:**  
 11.11.04: Dør  
 31.01.05: Forsl  
 Nedl  
 24.02.05: Korr  
 04.04.05: Alle  
 07.05.05: Juste  
 04.07.05: Korr.



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.05.26  
Vår ref.: 402 / 59  
Meglers ref.: 1204260070

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	59	<b>Bolignr</b>	H0302
<b>Boligselskap</b>	402 Løvenstad Borettslag	<b>Etasje</b>	3.etg
<b>Adresse</b>	Ragnhild Jølsens veg 40 E, 2006 LØVENSTAD	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Emin Abad Amin Mahmoudi, Ali Khadamirad	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.05.26: kr 8 270,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	5 202	5 202	5 202	5 202	5 202	5 202
Stipulerte avdrag	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715
Stipulerte renter	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353
<b>Total</b>	<b>8 270</b>	<b>8 270</b>	<b>8 270</b>	<b>8 270</b>	<b>8 270</b>	<b>8 270</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 3,13%	2	20 273 876	59 521	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				31.12.35
Husbanken 3,13%	2	46 176 880	135 568	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				31.12.35
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	31 334 211	91 992	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				31.07.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	1 902 488	5 585	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				31.10.50
BOLIGBANKEN ASA 4,95%	12	24 630 071	72 310	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				31.12.50
<b>Total</b>		<b>124 317 526</b>	<b>364 976</b>	

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 3,13%	2	20 273 876	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.35
Husbanken - 3,13%	2	46 176 880	31.12.05 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			31.12.35
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	31 334 211	10.11.22 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			31.07.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	1 902 488	30.06.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			31.10.50
BOLIGBANKEN ASA - 4,95%	12	24 630 071	13.03.25 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			31.12.50

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	402 Løvenstad Borettslag (orgnr. 953303787)
<b>Antall enheter</b>	364
<b>Styrets e-post</b>	lovenstad@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Vibeke Maya Austria (97548762)
<b>Forsikring</b>	If Skadeforsikring (Polise SP1855910.2.1)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	106/206
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 350 226,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 58,00
<b>Formue</b>	kr 40 300,00	<b>Utgifter</b>	kr 13 514,00

## Merknader

Det er tilrettelagt for Elbil lading

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

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

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

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

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

Borettslaget har hjemmeside, [www.lovenstadbrl.no](http://www.lovenstadbrl.no). Hjemmesiden er oppdatert med løpende informasjon om daglig drift i Brl.

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

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

# 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 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** ★ **Styrets innstilling**

5 beboere valgt til faggruppen:

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

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

#### **Alternativ 1** ★ **Styrets innstilling**

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

#### **Mot**

Utvikling av minigolf anlegg og festeavtale med Rælingen kommune avslås.

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

Forslag til tillegg i vedtekter:

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

- Hver andel disponerer én oppstillingsplass for bil. Det følger av husordensreglene hvilke regler som gjelder for andelseiers plikter til å vedlikeholde denne.
- Andelseier kan leie ut plassen sin til andre andeler internt i borettslaget. Beløpet skal ikke overstige 300,- pr. måned. Det er ikke tillatt å leie ut til andre utenfor borettslaget.
- Ved utleie skal leietaker inngå avtale direkte med leverandør av ladesystemer for elbil. Utleier kan ikke kreve høyere månedlig avgift enn den gjeldende utleiekostnaden ladeleverandør tilbyr, dersom ladestasjonen er kjøpt av utleier. Man kan ikke kreve ekstra leieinntekt for motorvarmeruttak.
- Ved overdragelse av andel til ny eier, opphører leieforholdet automatisk. Andelseier må i god

tid varsle leietaker.

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

**For** ★ **Styrets innstilling**

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

**Mot**

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

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

Forslag til tillegg i vedtektene:

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

**Alternativ 1** ★ **Styrets innstilling**

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

**Mot**

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

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

Forslag til tillegg til vedtektene:

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

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

**Alternativ 1** ★ **Styrets innstilling**

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

### **Mot**

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

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

Forslag til tillegg til vedtektene:

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

### **Alternativ 1** ★ Styrets innstilling

Vedtektene endres i tråd med styrets innstilling.

### **Mot**

Vedtektene endres ikke, og forblir som i dag.

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

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

### **For** ★ Styrets innstilling

Husordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

### **Mot**

Husordensreglene endres ikke, og forblir som i dag.

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

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

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

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

Det anbefales derfor å ikke videreføre eller oppgradere anlegget.

**For avvikling av anlegget** ★ **Styrets innstilling**

Motorvarmeranlegget avvikles.

**Mot**

Dagens motorvarmeranlegg opprettholdes og oppgraderes.

### **Sak 13: Personvalg**

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

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Vibeke Maya Austria

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

- Tom Harald Lund

Kandidater til **Varamedlem** :

- Lill-Edle Bertelsen

### **Sak 14: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

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

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

# AL Løvenstad Borettslag

## STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer til styret:

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

Valgkomite: Marijana Neloska  
Ingar Sommerud

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

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

### SELSKAPSFORMLASJON

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](http://www.lovenstadbrl.no) og andre digitale tjenester/verktøy for styrearbeidet*
- *Arrangert og deltatt på dugnad, høstmarked, julemarked/juletreffest*
- *Møter med blokktilitsvalgte og beboermøter ved behov*
- *Omsetning av boliger; det er solgt 33 antall andeler.*

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

Godkjent av styret, 07.04.2025.

## **Årsoppgjør 2024**

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



## Resultatregnskap 2024

Al Løvenstad Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	30 537 244	26 752 101	29 453 116	32 202 492
Annen driftsinntekt	2	543 672	286 441	155 000	632 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 080 916</b>	<b>27 038 542</b>	<b>29 608 116</b>	<b>32 834 492</b>
<b>Kostnader</b>					
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 503 975</b>	<b>17 078 760</b>	<b>18 771 611</b>	<b>20 483 703</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>11 576 941</b>	<b>9 959 782</b>	<b>10 836 505</b>	<b>12 350 789</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		20 852	3 674	0	0
Finanskostnad		4 392 643	4 185 873	4 630 000	4 272 498
<b>Sum finansposter</b>		<b>-4 371 792</b>	<b>-4 182 198</b>	<b>-4 630 000</b>	<b>-4 272 498</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 205 149</b>	<b>5 777 584</b>	<b>6 206 505</b>	<b>8 078 291</b>
Overført udekket tap	14	7 205 149	5 777 584	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>7 205 149</b>	<b>5 777 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Al Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>83 085 698</b>	<b>83 113 022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 267 315</b>	<b>4 087 453</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 353 013</b>	<b>87 200 475</b>

## Balanse 31.12.2024

Al Løvenstad Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	36 300	36 300
Udekket tap	14	-26 014 224	-33 219 374
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 977 924</b>	<b>-33 183 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
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
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		885 386	911 693
Annen kortsiktig gjeld	19	173 974	223 735
Sum kortsiktig gjeld		1 059 361	1 135 428
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 330 937</b>	<b>120 383 549</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 353 013</b>	<b>87 200 475</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 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**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
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
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>30 537 244</b>	<b>26 752 101</b>	<b>29 453 116</b>	<b>32 202 492</b>

**Note 2 Andre driftsinntekter**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
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
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>543 672</b>	<b>286 441</b>	<b>155 000</b>	<b>632 000</b>

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

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
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
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>581 910</b>	<b>573 008</b>	<b>581 910</b>	<b>586 910</b>

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 Konsulenttenester**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
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
<b>Sum konsulenttenester</b>	<b>852 059</b>	<b>487 339</b>	<b>478 501</b>	<b>783 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

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

**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
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
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 812 726</b>	<b>2 519 009</b>	<b>2 483 000</b>	<b>1 286 996</b>

**Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

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

**Note 8 Energi og fyring**

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

**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

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

**Note 10 Driftskostnader**

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

**Note 11 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Skadedyrbekjempelse	24 622	23 010	25 000	27 000
Søpeltømming/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
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>202 260</b>	<b>181 024</b>	<b>311 000</b>	<b>211 500</b>

**Note 12 Anleggsmidler**

	<b>Tørketrommel</b>	<b>Tumble dryer TD 6-10 10 KG</b>	<b>Bet. automat for vaskeri</b>	<b>Vaskemaskin W-565 2019-10</b>
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

	<b>Vaskemaskin W465H</b>	<b>Kopi Maskin - MP C3004</b>	<b>Vaskemaskin W565H BL/GR</b>	<b>Trøketrommel T4190</b>
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

	<b>Tørketrommel T5250 04-2017</b>	<b>Spisebord AGERSKOV</b>	<b>Sentrifuge C 240 - 2015</b>	<b>Vaskemaskin W465H</b>
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

	<b>Varmerulle</b>	<b>Vaskemaskin</b>	<b>Sentrifuge C 240</b>	<b>Vaskemaskin 2013</b>
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

	<b>Vaskemaskin C8EC, C6EC</b>
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

	<b>Heis høyblokka</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>
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**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
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**

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

**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**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
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
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>165 264 174</b>	

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

**Note 19 Annen kortsiktig gjeld**

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

**Note 20 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 952 025</b>	<b>1 212 399</b>
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
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>4 207 954</b>	<b>2 952 025</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 267 315	4 087 453
- Kortsiktig gjeld	1 059 361	1 135 428
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>4 207 954</b>	<b>2 952 025</b>

## 402 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Austria, Vibeke** 2025-04-02

Identifikasjon

 Austria, Vibeke

Navn Dato  
**Bjørn, Richard Greger** 2025-04-10

Identifikasjon

 Bjørn, Richard Greger

Navn Dato  
**Pedersen, Tommy** 2025-04-02

Identifikasjon

 Pedersen, Tommy

Navn Dato  
**Lund, Tom Harald** 2025-04-05

Identifikasjon

 Lund, Tom Harald

Navn Dato  
**Kesanen, Merethe** 2025-04-02

Identifikasjon

 Kesanen, Merethe

Til generalforsamlingen i Al Løvenstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Øvrig informasjon*

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

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

10.04.2025 20:02:04

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

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



VEDTEKTER  
for  
A/L LØVENSTAD BORETTSLAG



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

# Vedtekter

## for

### A/L Løvenstad borettslag

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

#### 1. Innledende bestemmelser

##### *1-1 Formål*

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

##### *1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold*

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

#### 2. Andeler og andelseiere

##### *2-1 Andeler og andelseiere*

- (1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelene i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseier i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe

boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune og kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### *2-2 Sameie i andel*

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

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

### *2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### *3-1 Hovedregel for forkjøpsrett*

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

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

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

### *3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

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

### *3-3 Nærmere om forkjøpsretten*

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som kan overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

### *4-1 Boretten*

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

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

#### *4-2 Bruksoverlating*

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

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

Godkjenning kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

## 5. Vedlikehold

### *5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

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

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

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

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

### *5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

## 6. Pålegg om salg

### *6-1 Mislighold*

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

### *6-2 Pålegg om salg*

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

### *6-3 Fravikelse*

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### *7-1 Felleskostnader*

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Medlemmer skal være andelseiere eller ektefelle/samboer av andelseier.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ekstern styreleder kan velges inn på generalforsamling ved fraværende interesse fra kvalifiserte kandidater i borettslaget på normal funksjonstid for 2 år om gangen.
- (5) 1. varamedlem møter normalt fast på alle lovlig innkalte styremøter og andre møter i samsvar med innkalling. Øvrige varamedlemmer møter ved behov, eller etter særskilt innkalling.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og § 5-23

### *10-2 Taushetsplikt*

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

### *10-3 Mindretallsvern*

- (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 besluttes på generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

### *11-2 Forholdet til borettslovene*

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

# Nabolagsprofil

Ragnhild Jølsens veg 40E - Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



## Offentlig transport

Løvenstadvegen Linje 300, 300E, 360	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19 km
Oslo Gardermoen	32 min

## Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	25 min 2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	3 min
Sandbekken utfartsparkering	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

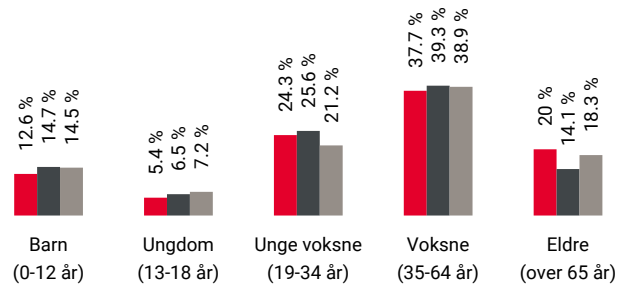
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Løvliå barnehage (0-5 år) 63 barn	4 min 0.4 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

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



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



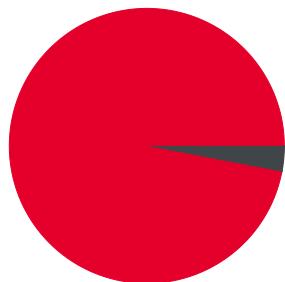
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 81/100

## Sport

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

## Boligmasse

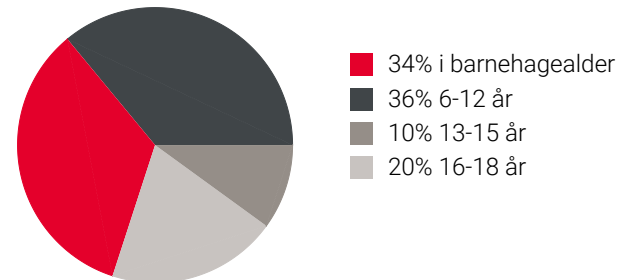


■ 97% blokk  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

📦 Strømmen Storsenter	22 min 🚶
📦 Boots apotek Strømmen	21 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

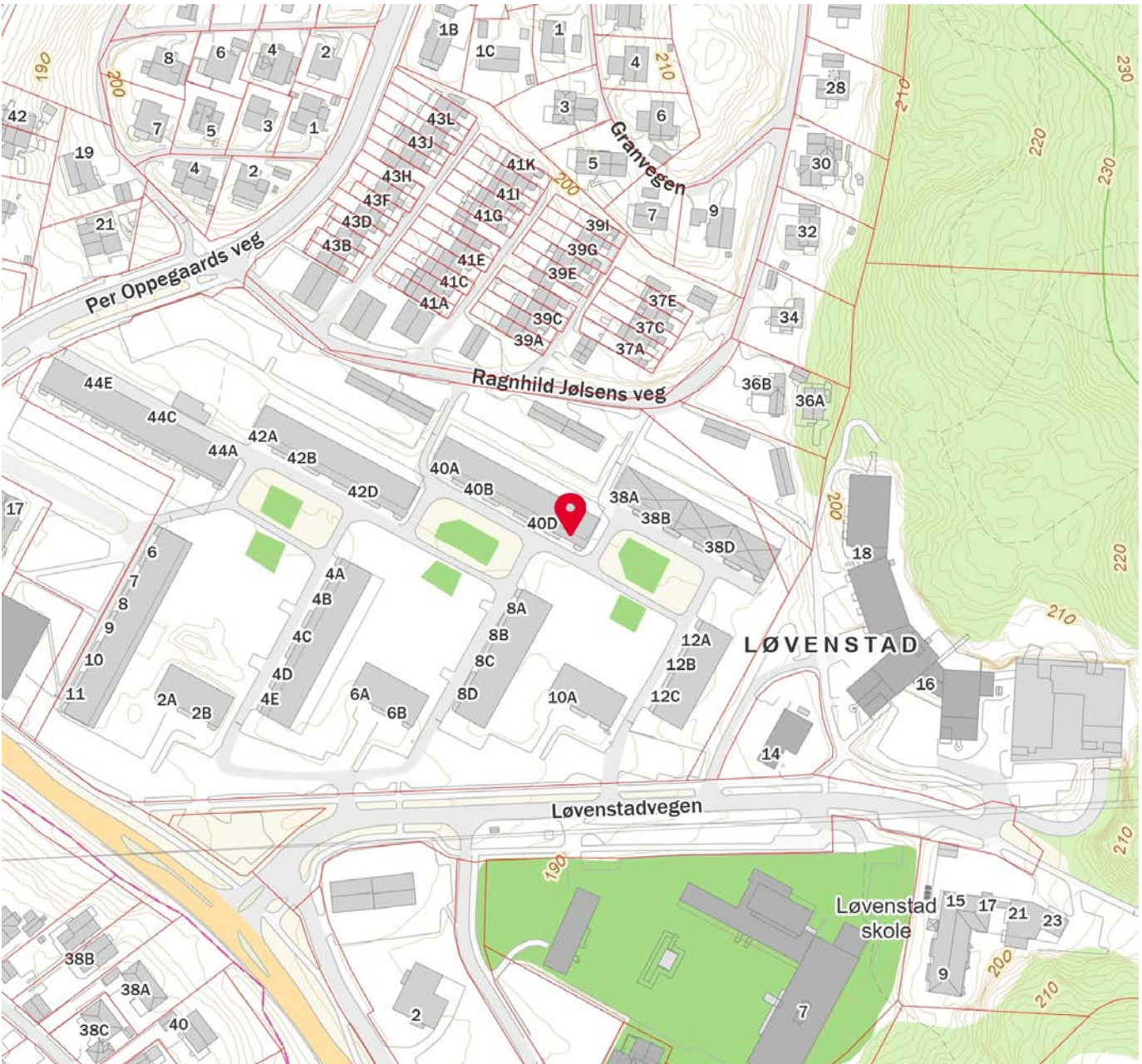
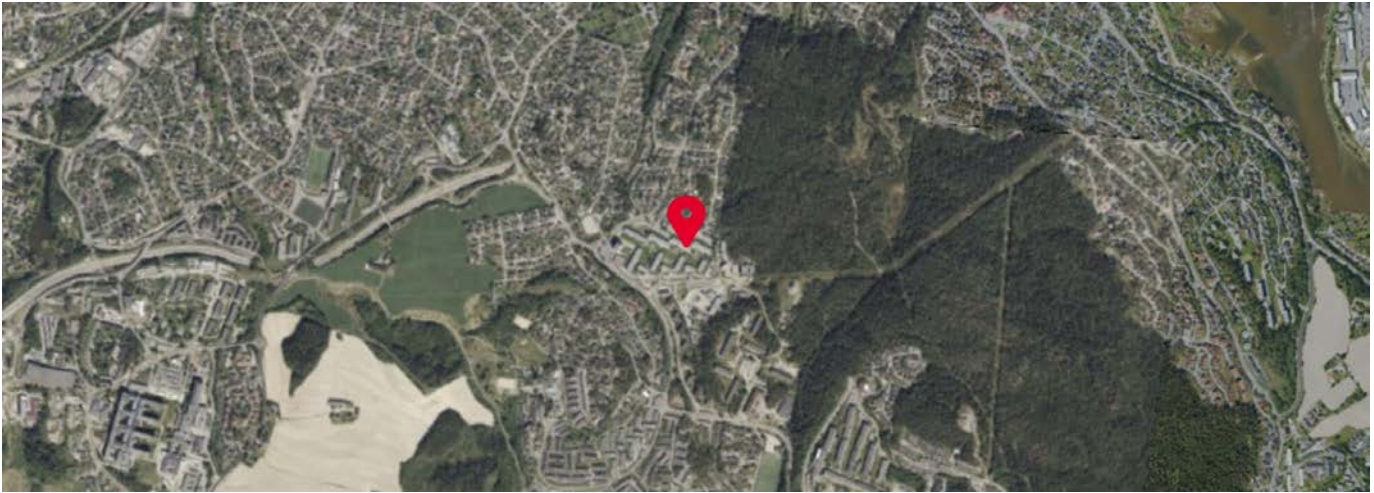


0% 61%

■ Løvenstadtorget  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



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



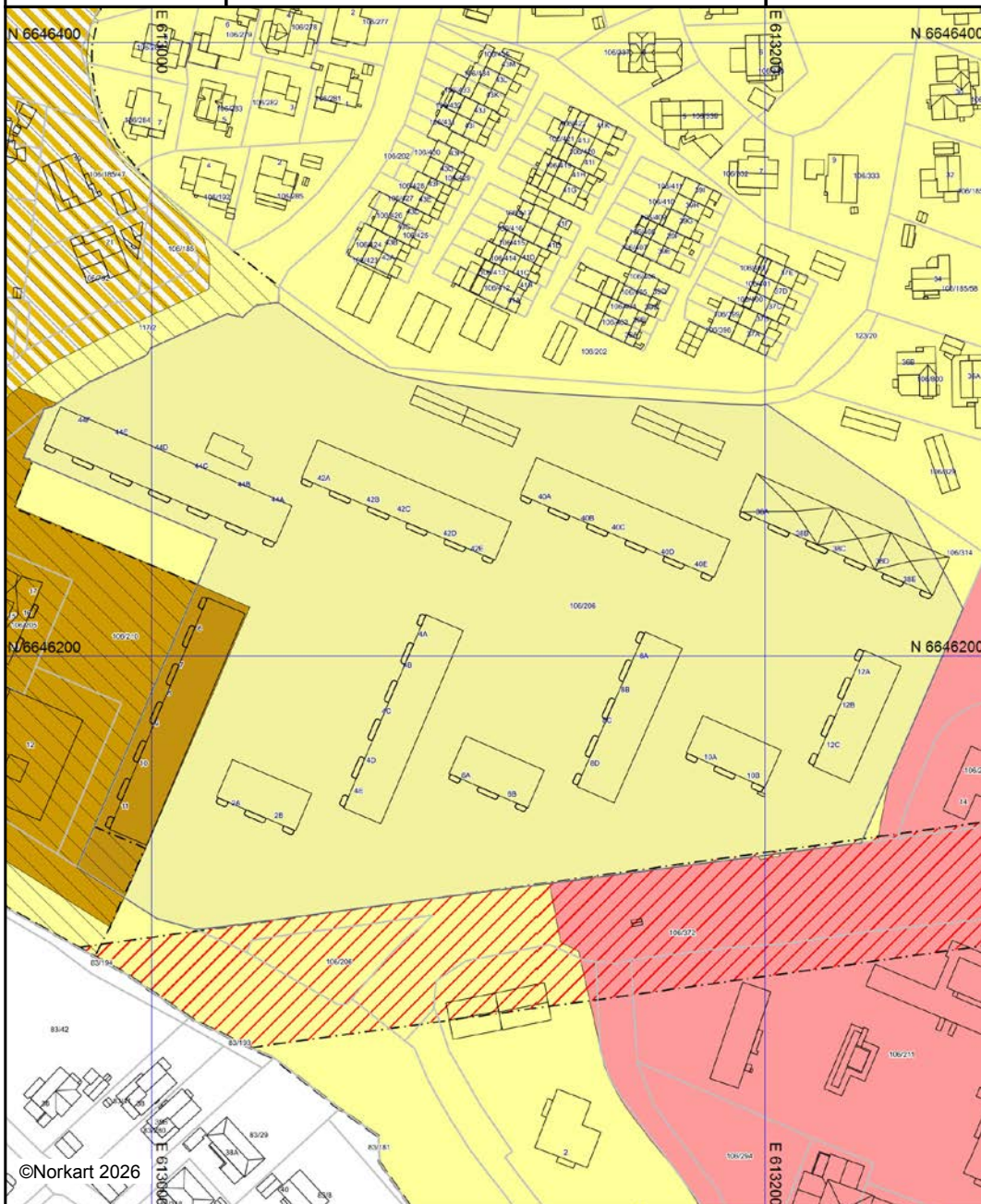
Rælingen kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 106/206  
Adresse: Løvenstadvegen 4B  
Utskriftsdato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



## 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, varmpumper 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-antennor 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ragnhild Jølsens veg 40E  
2006 LØVENSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nils-Erling Bleikvassli**Oppdragsnummer:****Telefon:** 977 93 481  
**E-post:** nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre