

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 320 011,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 911 251,-
Felleskostn.: Kr 7 777,-
Selger: Morten Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 71/88 kvm
Tomtstr.: 43078 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 206
Andelsnr.: 211
Oppdragsnr.: 1007240197

Velkommen!

Ragnhild Jølsens veg 44C er en lys, gjennomgående og romslig 3-roms andelsleilighet med arealeffektiv planløsning.

Leiligheten fremstår som pen, velholdt og innflytningsklar. Sentral og attraktiv beliggenhet på Løvenstad få minutter fra Lillestrøm og Strømmen, med hyggelig fellesareal for alle aldersgrupper. Leiligheten har en romslig innglasset balkong mot sør/vest, og det medfølger parkering på reservert parkeringsplass.

Høydepunkter:

- Fullstendig pusset opp - flytt rett inn
- Smarthus
- Parkeringsplass med lademulighet
- Solrik og innglasset balkong
- 2 gode soverom
- Stor kjellerbod
- Fine grøntarealer på fellestomt
- 1 min. gangavstand til butikk og buss til Oslo og Lillestrøm
- Sentralfyringsanlegg med radiatorer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	60
Energiattest	77
Nabolagsprofil	84
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 m² Stue/kjøkken, 2 soverom og bad

BRA-e: 7 m² Bod

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

43078 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med busker, asfalt, plen, trær, parkeringsplasser m.m.

Beliggenhet

Ragnhild Jølsens v. 44 C har en rolig og attraktiv beliggenhet på Løvenstad i Rælingen kommune. Løvenstad er et barnevennlig og veletablert område. Kort avstand til barnehager og skoler. Fra leiligheten er det kun få minutters gange til matbutikk, skoler, idrettsanlegg og marka. På Løvenstad torg har man i tillegg frisør, post i butikk og gatekjøkken. Fra leiligheten er det ca 5 minutters kjøring til Strømmen og Lillestrøm med rikt utvalg av alle fasiliteter. På Strømmen finner du Norges største kjøpesenter med over 200 forretninger og ulike servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her finner du gode tur- og sykkelstier, langrennsløyper, badeplasser som Åmotdammen og fiskevann. Løvenstad har både kunstgressbane, grusbane, idrettshall og svømmehall. I Strømmen og Lillestrøm er det også et godt utvalg av treningssentre

som SATS og Fresh Fitness. Det er ca 12 km til Losby med 18 hulls golfbane for de som ønsker å slå et par slag. Her finnes også Losby Gods med restaurant/hotell, besøksgård som er et populært sted å ta med barn og som har fine turveier m.m.

Fra Ragnhild Jølsens vei er det gangavstand til Løvenstad barneskole med tilhørende SFO. For elever i ungdomstrinnet er det kort vei til Sandbekken ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i området, for eksempel Lørenskog, Mailand, Rælingen, Strømmen, Lillestrøm og Skedsmo.

Det er et godt utvalg av barnehager i nærområdet.

Løvenstad har et godt kollektivtilbud med buss: Til Oslo, Strømmen og Lillestrøm hvert 10. min. Fra Lillestrøm og Strømmen er det i tillegg gode togforbindelser både mot Oslo og Gardermoen. Med bil tar det rundt 20 minutter til Oslo sentrum, 5 minutter til Lillestrøm, 5 minutter til Strømmen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med trepanel og puss på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Vinduer med 2-lags isolerglassvinder fra 2003 og 1988. Normal elde og slitasje. Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1988. Normal elde og slitasje. Innglasset balkong med tretett gulv ut fra stue.

Boligen er i fullstendig pusset opp i 2010, med nye indre vegger og overflater, gulv, elanlegg med lysstyringssystem, ventilasjonsanlegg, røropplegg, fliselagt bad, kjøkkeninnredning med hvitevarer, skap, innvendige dører, listverk m.m. Vinduer er fra 2003 og 1988. Det er flere eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med ny membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.

Arbeid utført av: Arild Tokerud, Bol Bygg DA, Helset Elektro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.

Arbeid utført av: Arild Tokerud

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.

Arbeid utført av: Helset Elektro

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

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Elaway-lader på egen parkeringsplass

Innhold

2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en stor kjellerbod for lagring.

Standard

Overflater: Parkett på gulv i alle rom. Fliser på bad. Slette og malte vegger og tak.
Innvendige malte dører.

Leiligheten fremstår som velholdt og innflytningsklar. Alle downlights er LED-lamper. Smarthus-systemet gjør det superenkelt å sette leiligheten i borte, natt -eller feriemodus som skrur av alt lys. Praktisk, sikkert og ganske kult.

Entré:

Leiligheten har trappeadkomst opp til 2.etasje og inn til en åpen entré. Plass til skoskap og oppheng av ytterklær. Callinganlegg ved entrédøren.

Stue:

Stuen er lys og lettmøblert med utgang til innglasset balkong som fort blir en forlengelse av stuen på varme dager. Stuen har delvis åpen løsning til kjøkken og gir et helhetlig inntrykk med lun behagelig farge. Store vindusoverflater i begge ender av rommet gir godt med lys inn i hele rommet. Balkongen er vestvendt og er utstyrt med tregulv, gasspeis og har innvendige rullegardiner. Balkongen er godt tilrettelagt for sosial hygge.

I andre enden av stuen har leiligheten en fin spot for spisestue med plass til stort bord. I spisestuen har man hyggelig utsikt ut mot nabolaget.

Kjøkken:

Stilig inndeling mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er praktisk adskilt slik at man fint kan stå med matlaging uten av det blir rot i stuen, men samtidig sosialiseres med for eksempel gjester. Kjøkkenet meget god benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra 2010, og har lyse profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Bad:

Romslig og innbydende bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Badet fremstår tidløst og inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin, speilskap og servant med skap/skuff og praktisk benkeplate.

Soverom:

Leiligheten inneholder 2 gode soverom. Hovedsoverom inneholder stor og praktisk garderobeskap. Soverom nr. 2 er idag innredet som kontor.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjeller for lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis noe slitasje og mindre skader på parkettgulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er fuktsvelling på baderomsdør

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv (bad):

Fliselagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er stedvis glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning:

Det er montert innredning med høyglansfronter og speilskap i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon (bad):

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning (stue/kjøkken):

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator.

Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det er misfarging/ skader på benkeplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Det er vannrør i kobber og rør i rør fra 2010 i boligen. Koblingsskap til røropplegg er på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dør

til koblingsskap er vanskelig å åpne opp.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør:

Det er avløpsrør i plast fra 2010 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannbåren varme:

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere eldre radiatorer og røropplegg til radiatorer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

Det er el-anlegg fra 2010 i boligen, med eget lysstyringssystem. Sikringsskap med automatsikringer. 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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja Eier har samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden

NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske

forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold

eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har

verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan

være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller

rådgivning. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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.

Parkering

Parkeringsplass følger leiligheten.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP1855910.2.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

Energi

Oppvarming

Sentralfyringsanlegg med radiatorer.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Formuesverdi primær

Kr 879 980

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 343 924

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann og fyring, internett, TV-pakke, trappevask, snømåking m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 777

Andel Fellesgjeld

Kr 320 011

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

17.10.2024

Andel fellesformue

Kr 8 773

Andel fellesformue dato

17.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Løvenstad Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

953303787

Andelsnummer

211

Om borettslaget

AL Løvenstad Borettslag ble stiftet 04.09.1962 og har organisasjonsnummer 953.303.787

Borettslaget består av 363 boligseksjoner, fordelt på 12 bygninger med adresser

Ragnhild Jølsens veg 38 – 44, Løvenstadvegen 2 – 12 og Løvenstadtorget 6 – 17. I tillegg er det 3 næringsseksjoner. Borettslaget eier et selskapslokale for utleie til andelseiere/beboere. Eiendommen har Gnr 106, Bnr 205 og 206 i Rælingen kommune. Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken - 4,59%

Annuitetslån, Info pr 30.06.24

Siste renteendring - 4,71%, fra 01.09.24

Term: 2

Restgjeld: 22 806 260

Løpetid: 31.12.05-31.12.35

Husbanken - 4,59%

Annuitetslån, Info pr 30.06.24

Siste renteendring - 4,71%, fra 01.09.24

Term: 2

Restgjeld: 51 944 779

Løpetid: 31.12.05-31.12.35

BOLIGBANKEN ASA - 5,85%

Annuitetslån, Info pr 31.10.24

Term: 12

Restgjeld: 32 295 568

Løpetid: 10.11.22-31.07.50

BOLIGBANKEN ASA - 5,85%

Annuitetslån, Info pr 31.10.24

Term: 12

Restgjeld: 1 955 478

Løpetid: 30.06.23-31.10.50

Forkjøpsrett

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

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.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for AI Løvenstad Borettslag som viser et overskudd på NOK 5 777 584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023,

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 styremøter i tillegg til arbeidsmøter, og behandlet saker så som:

- Godkjenning av nye eiere/bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringssaker
- Beboersaker
- Samarbeidsmøter med Rælingen kommune
- Oppussing/utvikling av utleiehybler
- Anskaffelse og oppstart med parkeringsselskap (P-Service AS)
- Omlegging og nedleggelse av vaskerier iht plan. Oppussing av vaskerier med behov for dette.
- Samarbeidsmøter med Rælingen kommune.

Av andre større saker kan nevnes:

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

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 206 i Rælingen kommune. Andelsnr. 211 i Løvenstad Borettslag A/I 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 er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.10.1971 som omfatter boligblokken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

Kommuneplaner:

Id: 247

Navn: Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.02.2023
Delarealer: Delareal 41 235 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal: 908 m
KPHensynsonenavn: H370_2
KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal: 281 m
KPHensynsonenavn: H810_1
KPGjennomføring: Krav om felles planlegging
Delareal: 1 842 m
Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner:

Id: 142
Navn: Løvenstad og Løvenstad bo- og omsorgssenter
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.11.1998
Delarealer: Delareal 10 251 m
Formål: Felles parkeringsplass
Delareal: 29 610 m
Formål: Blokkbebyggelse
Felt navn: B
Delareal: 2 139 m
Formål: Bolig/Forretning
Delareal: 47 m
Formål: Annen veigrunn
Delareal: 79 m
Formål: Parkeringsplass
Delareal: 952 m
Formål: Torg

Id: 186
Navn: Løvenstad bo- og omsorgssenter, Gnr.106, Bnr.667.
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 11.02.2015
Delarealer: Delareal 879 m
RPHensynsonenavn: Høysp.anl
Faresone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid:

Id: 253

Navn: Løvenstad
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Områderegulering

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 590 000 (Prisantydning)

320 011 (Andel av fellesgjeld)

3 910 011 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 911 251 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 918 451 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 921 251 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 60 850,-. Utleggene omfatter inneståelse, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, søk eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, visning, tingl. av urådighet og opplysninger av forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 39 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO skrur av alt lys. Praktisk, sikkert og ganske kult.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Intervju med selger:

Strømforbruk?

Oppvarming og varmtvann dekkes av felleskostnadene, så strømforbruket er lavt, bare

for lys, matlaging, vaskemaskin og varme badegulv. Alle downlights er LED-lamper.

Smarthus-systemet gjør det superenkelt å sette leiligheten i borte eller nattmodus

som Fast p-plass som jeg ser rett utenfor kjøkkenvinduet, med egen elbil-lader.

Når kjøpte dere eiendommen?

Slutten av 2010, hvor absolutt alt ble byttet og pusset opp før vi flyttet inn. Det var bare et tomt skall, og alt er bygget opp på nytt. Alle innervegger, indre bekledning på yttervegger, indre dører, dør mot gangen, alle rør, alt elektrisk, kjøkken, bad. Flotte skap integrert i veggene.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det å i praksis få en helt ny leilighet (pga. ombyggingen), kjempebra beliggenhet med 5 min til Strømmen og Lillestrøm, busser til Lillestrøm og Oslo hver 10 min 1 min fra leiligheten, 1 min å gå til butikken, parkering rett utenfor, pene blokker, oppussede blokker, flott bortetslag.

Hvorfor skal dere flytte?

Kjæresten og jeg selger hver vår bolig for å flytte sammen i et rekkehus.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

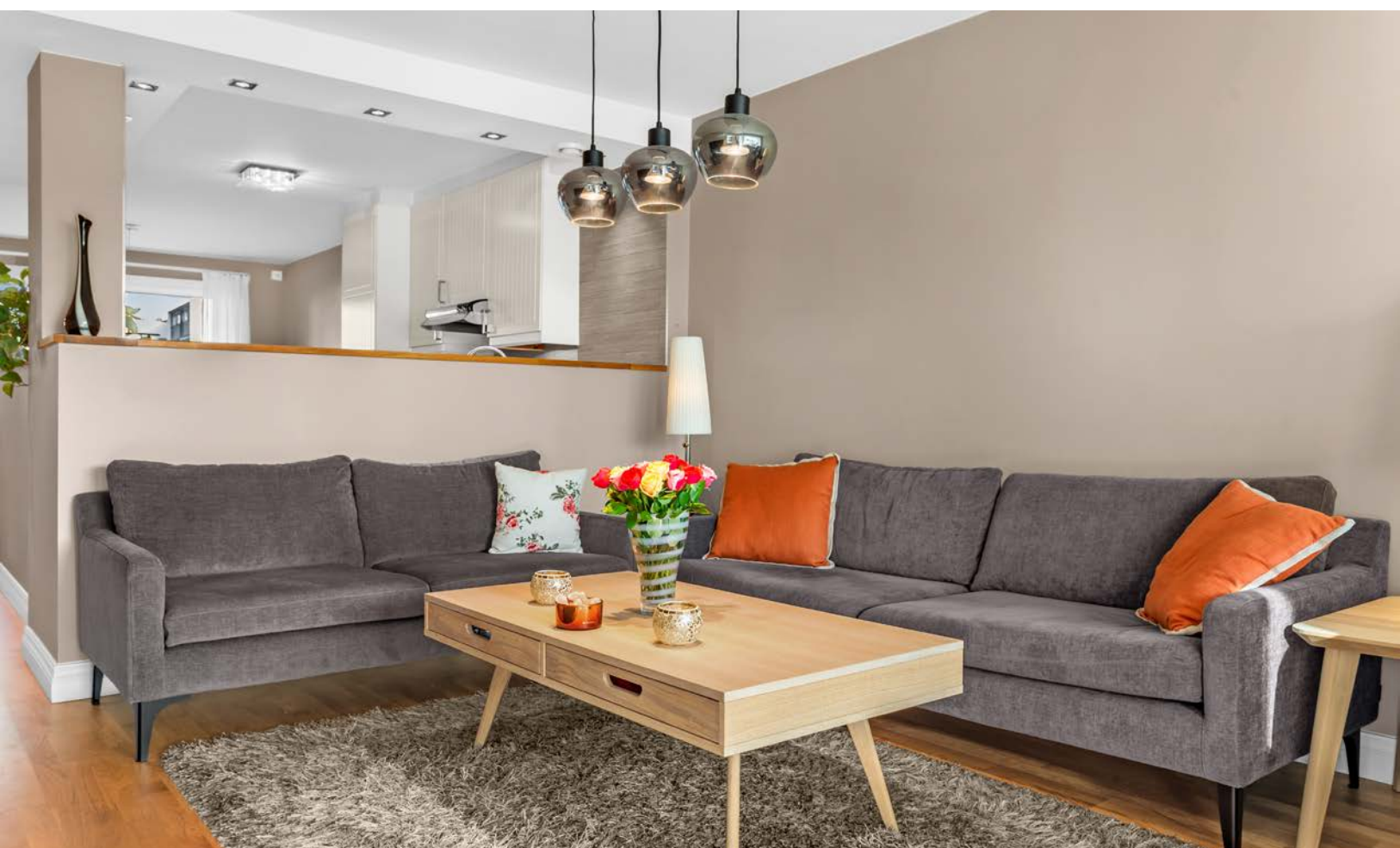
Beliggenheten, masse sol på terrassen, så sentralt og samtidig så rolig, føler oss 100% trygge her, rett og slett en god følelse.

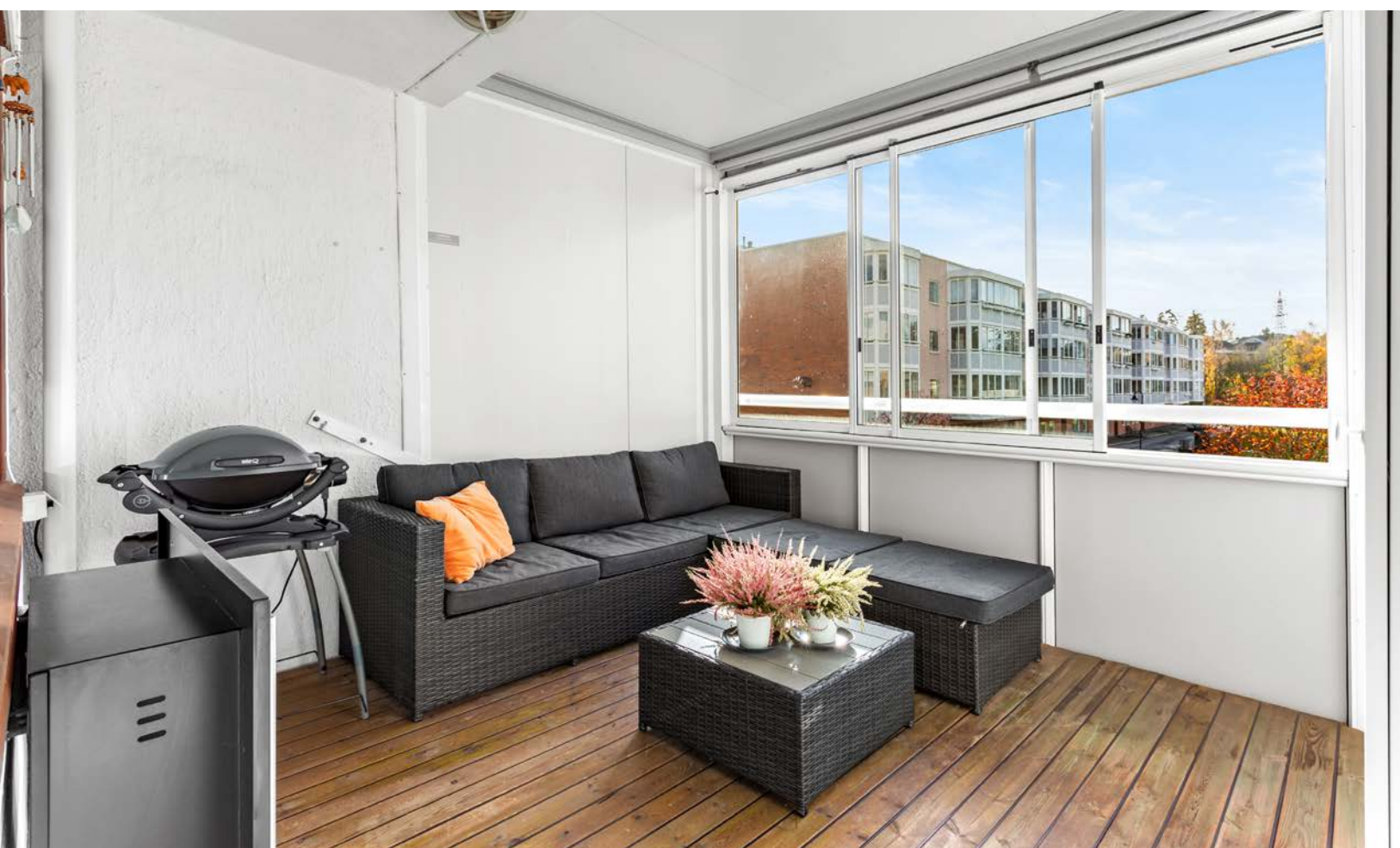
Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Hjemme, sentralt, pent







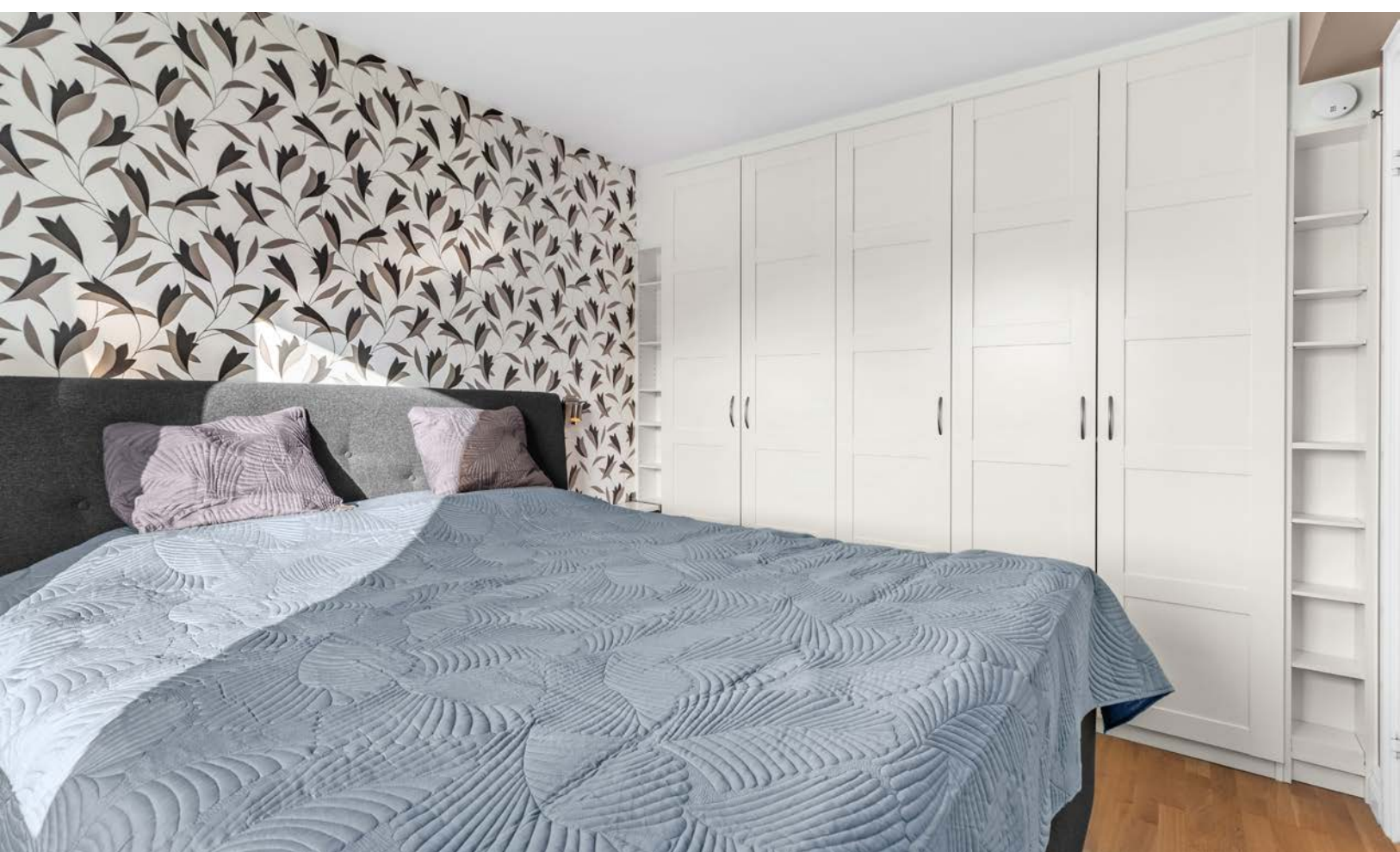


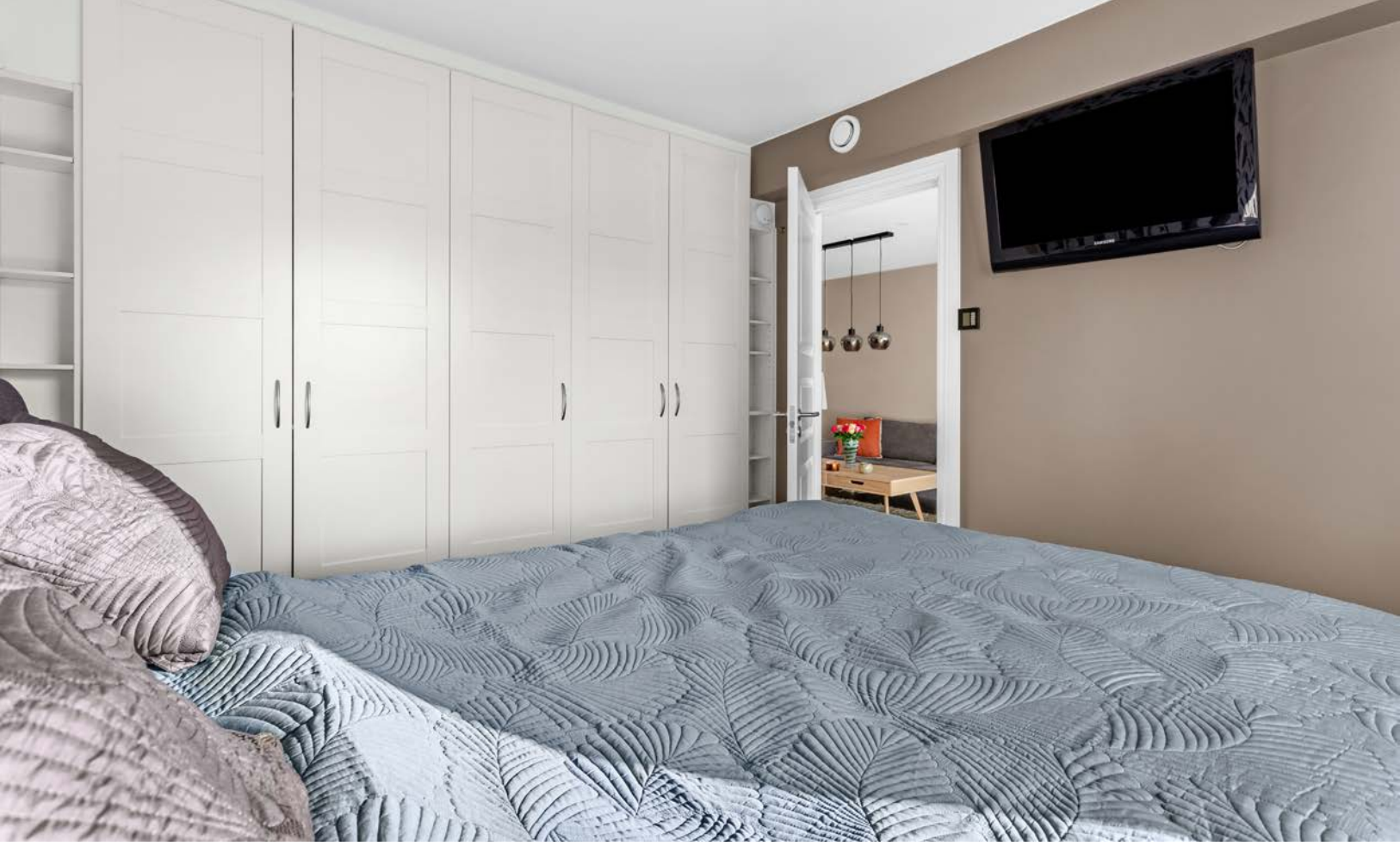


























Ragnhild Jølsens veg 44 C

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ragnhild Jølsens veg 44 C, 2006 LØVENSTAD

📖 RÆLINGEN kommune

gnr. 106, bnr. 206

Andelsnummer 211

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 11114-1935

Referansenummer: BY7524

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med trepanel og puss på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, vinduer med 2-lags glass, malte dører og flatt tak antatt teknet med papp eller folie.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er i 2010 påkostet med bl.a. overflater, gulv, el-anlegg med lysstyringssystem, ventilasjonsanlegg, røropplegg, fliselagt bad, vegger, kjøkkeninnredning med hvitevarer, skap, innvendige dører, listverk m.m. Vinduer er fra 2003 og 1988. Det er flere eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglassvinder fra 2003 og 1988. Normal elde og slitasje. Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1988. Normal elde og slitasje. Innglasset balkong med tretett gulv ut fra stue. Størrelse 10 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Etasjeskillere med støpt dekke. Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2010 med dusjkabinett, servant, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura for oppbygging av baderommet. Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er montert innredning med høyglansfronter og speilskap i rommet. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Ventilator fra 2010 med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør i kobber og rør i rør fra 2010 i boligen. Koblingskap til røropplegg er på bad. Det er avløpsrør i plast fra 2010 i boligen. Det er i 2010 etablert mekanisk ventilasjonssystem i boligen. Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring. Det er el-anlegg fra 2010 i boligen, med eget lysstyringssystem. Sikringskap med automatsikringer. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

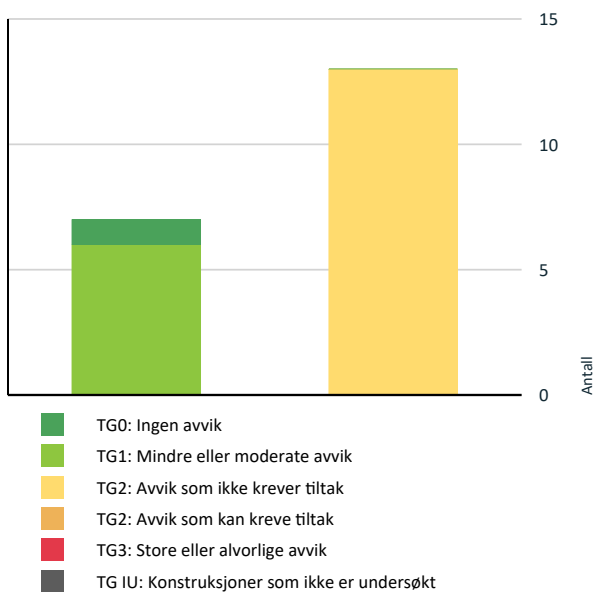
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

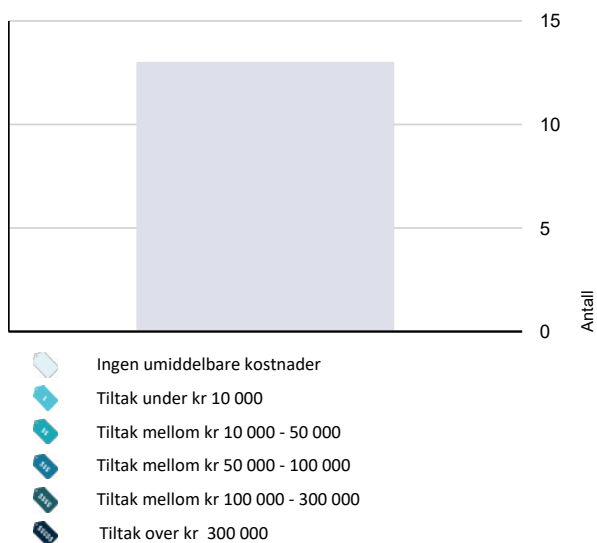
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglassvinder fra 2003 og 1988. Normal elde og slitasje.

Årstall: 1988

1 TG 1 Dører

Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 1988. Normal elde og slitasje.

Årstall: 1988

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tretett gulv ut fra stue. Størrelse 10 m².

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje og mindre skader på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er fuktsvelling på baderomsdør

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2010 med dusjkabinett, servant, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin. Eier har faktura for oppbygging av baderommet.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2010

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis glipper i silikonfuger mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med høyglansfronter og speilskap i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøp/frys.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det er misfarging/skader på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator fra 2010 med avtrekk ut.

Årstall: 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er vannrør i kobber og rør i rør fra 2010 i boligen. Koblingskap til røropplegg er på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dør til koblingskap er vanskelig å åpne opp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2010 i boligen.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Det er i 2010 etablert mekanisk ventilasjonssystem i boligen.

Årstall: 2010

1 TG 2 Vannbåren varme

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere eldre radiatoren og røropplegg til radiatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er el-anlegg fra 2010 i boligen, med eget lysstyringssystem. Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier har samsvarserklæring på utførte el-arbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	71		10	81	
Kjeller		7		7	
SUM	71	7	10		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Morten Andersen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ragnhild Jølsens veg 44 C

Hjemmelshaver

Løvenstad Borettslag A/I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØVENSTAD BORETTSLAG A/L	953303787			Andersen Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

211

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Løvenstad.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, trær, parkeringsplasser m.m.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1966

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BY7524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007240197	
Selger 1 navn	
Morten Andersen	
Gateadresse	
Ragnhild Jølsens veg 44C	
Poststed	Postnr
LØVENSTAD	2006
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240197

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.
Arbeid utført av	Arild Tokerud, Bol Bygg DA, Helset Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.
Arbeid utført av	Arild Tokerud

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele boligen, inkl. bad og kjøkken ble totalt oppusset når jeg flyttet inn, med nytt membran, røropplegg, toalett, varmekabler, elektrisk anlegg, osv. Fakturaer fra Arild Tokerud (VVS), Bol Bygg DA (vegger, fliser, etc.) og Helset Elektro AS (elektro) ligger i mappen som følger med leiligheten.
Arbeid utført av	Helset Elektro

Filer

[Samsvarerklæring RJ44 Elektro.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Elaway-lader på egen parkeringsplass

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Andersen	6567b18bc7c183f9ba986df e96e7fd6865e8d9c8	16.10.2024 14:05:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240197

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



Løvenstad borettslag

HUSORDENSREGLER

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

Revidert utgave av juni 2024

1	REGLNES HENSIKT/FORMÅL	3
1-1	FORMÅL.....	3
1-2	ANSVAR.....	3
2	YTRE ORDEN/GENERELT	3
2-1	ANDELSEIERS DELTAKELSE.....	3
2-2	BEBOERS PLIKT.....	3
2-3	BALLSPILL.....	3
2-4	UTSMYKNING/SOLAVSKJERMING MV.....	3
2-5	MONTERING AV ANTENNER.....	3
2-6	LUFTING AV TØY.....	4
2-7	NAVNERMERKING.....	4
2-8	FERDSEL OG PARKERING.....	4
2-9	PARKERINGSPLASSER.....	5
2-10	VASK/REPARASJON AV KJØRETØYER.....	5
2-11	BRUK AV GRILL.....	5
2-12	NYTTÅRSFYRVERKERI.....	5
3	INDRE ORDEN/GENERELT	5
3-1	FELLESREGLER.....	5
3-2	UTLUFTING.....	6
3-3	RENHOLD.....	6
3-4	REGLER OM RO I LEILIGHETENE.....	7
3-5	BALKONGER - INNREDNING OG INNVENDIG VEDLIKEHOLD.....	7
4	VASKERI REGLER	7
4-1	REKVISISJON AV VASKETIDER.....	7
4-2	BRUK AV VASKERIET.....	7
4-3	RENGJØRING ETTER BRUK.....	8
4-4	ØVERTREDELSE.....	8
5	RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING	8
5-1	FELLESREGLER.....	8
6	DYREHOLD	9
6-1	GENERELT.....	9
6-2	ANSVAR OG OPPFØLGING.....	9
7	BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL	9
7-1	ANSKAFFELSE OG UTPASSERING.....	9
7-2	EGENKONTROLL OG VEDLIKEHOLD AV UTSTYRET.....	10
8	HENVENDELSER TIL STYRET	10
8-1	ÅPNINGSTIDER.....	10
8-2	HENVENDELSER.....	10
9	BLOKKTILLITSVALGTE	10
9-1	GENERELT.....	10
10	INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD	11
10-1	GENERELT.....	11
11	TVISTER	11
12	OPPBEVARING	11

1 REGLENES HENSIKT/FORMÅL

1-1 Formål

Husordensreglenes formål er å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel innen borettslaget.

1-2 Ansvar

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt, så vel av egne husstandsmedlemmer som av besøkende.

2 YTRE ORDEN/GENERELT

2-1 Andelseiers deltakelse

Alle andelseiere må i størst mulig grad bidra til å holde bo området pent og ryddig, og herunder også delta i dugnader og ryddeaksjoner når slike blir organisert av styret eller blokktiltitsvalgt.

2-2 Beboers plikt

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

2-3 Ballspill

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

2-4 Utsmykning/solavskjerming mv.

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

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

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

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

2-5 Montering av antenner

- a) Private antenner tillates ikke montert på tak, panel, fasader og lignende. Under forutsetning av at antenner ikke er til sjenanse for andre beboere, kan slike likevel fastmonteres

og/eller plasseres inne på egen veranda, dvs. bak gesimsen. Antennen skal ikke stikke ut fra fasade/balkong.

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

2-6 Lufting av tøy

- a) Av hensyn til naboene skal risting av tøy utover balkongkanten ikke foretas.
- b) Tøy til tørking eller lufting skal ikke henge ut av vinduer eller balkonger.

2-7 Navnemerking

- a) Porttelefon og postkasse skal være merket med standard navneskilt i hvit bunnfarge med sort skrift.
- b) På skilt over porttelefon i lavblokkene kan beboere selv sette opp egne navnelapper. Skiltene skal ikke skrives direkte på. Det skal heller ikke klistres navnelapper rett på porttelefonablået
Skilt for postkasse skal ikke inneholde mer enn 4 linjer. Første linje skal inneholde teksten ”Leil.nr.” og andelsnummeret. Eksempel: Leil.nr. 999
Andre linje skal inneholde andelshavers fulle navn eller initialer på fornavn for de som ikke ønsker fullt navn. 3 og 4 linje kan inneholde navn på andre i husstanden.
- c) Når ny andelseier flytter inn, bestilles og monteres det automatisk navneskilt til postkasse i henhold til punkt 8 a og b. Dette utføres av og belastes borettslaget. Ved senere endring av postkasseskilt, belastes den enkelte andelseier.
- d) Navneskilt på inngangsdør må ikke festes på en slik måte at den reduserer brann-sikkerheten døren er ment å ivareta. Lim og andre typer løsninger som ikke penetrerer dørbladets overflate skal benyttes.
- e) Ved framleie kan man bestille og få montert postkasseskilt med framleiers navn. Kostnaden for skiltet dekkes ikke av borettslaget.

2-8 Ferdsl og parkering

- a) Sykling og annen ferdsel skal foregå langs det faste vegnett. Sykling over plener skal ikke forekomme med mindre særlige forhold tilsier det.
- b) All parkering på borettslagets indre gang-/vegnett er forbudt. Unntak herfra gjelder ved korte opphold for nødvendige vareleveranser mv. Slik parkering skal ikke overskride 30 minutter. Beboere med særskilt behov kan få ytterligere tid ved godkjenning av styret. Dette registreres inn i eget system hos parkeringsselskapet.
- c) Parkering av beboers bil henvises til parkeringsplass med andelens nummer. Gjester henvises til egne gjesteparkeringsplasser. Disse skal registreres i parkeringsselskapets systemer senest ti minutter etter parkering. Beboere som får besøk utover seks timer eller to døgn, kan be om utvidet parkeringstillatelse fra styret. Styret registrerer slik tillatelser i eget system hos parkeringsselskapet.
- d) Utrangerte og/eller avskiltede kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjernes fra borettslagets område. Dersom dette ikke skjer innen frist gitt av styret, eller etter særskilt

avtale med styret, vil gjenstanden bli fjernet fra borettslagets område, for eiers regning og risiko.

- e) Ved oppkjøringer hvor det av hensyn til trafikken er montert bevegelige bommer, må den enkelte trafikant selv sørge for åpning og lukking. Bommer skal ikke hensettes i åpen tilstand og nøklene skal fjernes.
- f) Parkeringsregler for borettslaget er for øvrig angitt på de til enhver tid gjeldende skilt, som står oppført ved innkjøringene til borettslagets område.

2-9 Parkeringsplasser

- a) For parkeringsplasser med strømuttak gjelder også at den enkelte bruker fritt kan velge om motor- eller kupevarmer skal benyttes. Bruk av begge deler samtidig, er av kapasitetsmessige grunner **ikke** tillatt.
- b) (Punktet utgått)
- c) Andelseier har selv ansvaret for å påse at nummerert parkeringsplass er måket fri for snø.
- d) Borettslaget har klargjort ladeanlegg for elbil. Leieavtale gjøres med det til enhver tid eksterne selskapet borettslaget har gruppeavtale med. Det kan ikke gjøres individuelle avtaler med andre leverandører. Borettslaget har ikke ansvar for eksternt ladeanlegg utover å stille eiendom til disposisjon, til formålet.

2-10 Vask/reparasjon av kjøretøyer

Vask og/eller reparasjoner og andre enkle arbeider på kjøretøyer, henvises til nummerert oppstillingsplass eller utenfor boområdet.

2-11 Bruk av grill

- a) Godkjent elektrisk grill tillates brukt på verandaen. Kull- og gassgrill tillates ikke brukt inne på verandaene, men kan brukes på fellesområder og hageparseller lengst mulig unna blokkene.
- b) Ved bruk av grill må sikkerhetsregler som gjelder det enkelte apparat tillegges vekt og følges.
- c) For øvrig må alle som griller, så vel på verandaene som på bakkeplan, vise hensyn til naboene.

2-12 Nyttårsfyrverkeri

- a) Det tillates å benytte godkjent fyrverkeri borettslagets område i samsvar med politivedtektene for Rælingen kommune. I politivedtektene er det gitt tillatelse mellom 18:00 og 02:00.

3 INDRE ORDEN/GENERELT

3-1 Fellesregler

- a) Innvendige kjellerdører og fellesareal skal holdes låst hele døgnet, hvilket også må gjøres kjent for alle beboere i den enkelte oppgang.

- b) Hovedinngang og sidedører til oppganger skal normalt alltid være lukket. Unntak herfra gjelder når praktiske forhold tilsier noe annet, og når ansvarlig beboer oppholder seg i tilknytning til inngangspartiet og holder dette under oppsyn.
- c) Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i oppgangene, grunnet brannsikkerhetskrav for rømningsveier.
- d) Bruksgjenstander som sykler, sparkstøttinger og ski mv. kan henses i egnede fellesrom unntatt oppgang. Disse må ikke henses på en slik måte at de er til hinder for gjennomgang. Alle gjenstander skal merkes med andelsnummer, navn på eier. Alle gjenstander henses på andelseiers ansvar. Gjenstander uten merking vil bli fjernet og kastet. Andre gjenstander kan henses i dertil egnende fellesrom, dersom dette avtales i blokkmøte med tillitsvalgt. Slike avtaler skal styret skriftlig informeres om.

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

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

3-2 Utlufting

- a) I oppgangene kan det normalt luftes ved å sette opp inngangsdøren, eventuelt også ved å åpne ventiler eller takluke der hvor det er mulig.
- b) Kjelleren må luftes godt ut i sommertiden. Om vinteren må utlufting av kjelleren kun foretas når det er mildt i været.
- c) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger og/eller radiatorer ikke fryser.
- d) Utlufting av leiligheter når det er kaldt må begrenses av samme årsak som nevnt foran.

I tilfeller hvor utlufting allikevel må foretas, skal de nødvendige forholdsregler tas for å unngå frostskafer.

3-3 Renhold

- a) Renhold i borettslagets fellesområder utføres normalt av innleid hjelp og iht. godkjente kontrakter. Trappe- og korridorvask forekommer én gang pr. uke, og andre fellesarealer vaskes halvårlig. Det kvitteres på liste for utført vask.
- b) Dersom det ikke etter avtale i blokkene er lagt opp til andre rutiner, kan det ved årlige dugnader og ellers ved behov, organiseres felles rengjøring og rydding av korridorer og andre fellesarealer i blokkenes kjeller. Dette gjennomføres når den blokktiltitsvalgte eller andre beboere finner det nødvendig.

- c) Dersom oppgangen ønsker avvikende trappe-/korridorvaskløsning, må dette avtales av samtlige beboere i oppgangen/korridoren. Dette overleveres skriftlig med signaturer til blokktilitsvalgt, som så leverer dette til styret.

3-4 Regler om ro i leilighetene

- a) Mellom kl. 2300 – 0700 skal det normalt være ro i leilighetene. Dispensasjon fra samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabooppgang må innhentes, for støyende aktiviteter som pågår utover klokken 2300. Støynivået må likevel være moderat og ikke til sjenanse for naboer.

Boring med drill, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre støyende gjøremål skal ikke foretas etter kl. 1930 på hverdager.

Lørdager etter kl. 1700, søndag- og helligdager samt offentlige høytidsdager er slike arbeider **ikke** tillatt.

Ved oppussing av leilighet, plikter andelseier å sette innleide håndverkere inn i gjeldende regler.

- b) For å kunne utøve særskilt sang og/eller musikkundervisning eller trening, må det innhentes tillatelse fra så vel beboere i naboileilighetene som fra styret.
- c) Støy fra balkong, åpne vinduer og/eller dører må unngås etter kl. 2100.
- d) Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg eller leker i kjellere og/eller oppganger til sjenanse for oppgangens øvrige beboere.
- e) Ved oppussing eller andre arbeider som kan virke forstyrrende eller sjenerende på naboene, skal naboene varsles enten muntlig eller ved et godt synlig oppslag.

3-5 Balkonger - innredning og innvendig vedlikehold

- a) Innvendig vedlikehold som maling av tak og vegger, samt beising av gulv er den enkelte beboers ansvar. Likeledes kan den enkelte innrede balkongene etter eget ønske og behov. Det må imidlertid ikke under noen omstendighet lages hull i balkongenes faste rammeverk, takplater, front - og sideplater eller brannvegger.

4 VASKERI REGLER

4-1 Rekvisisjon av vasketider

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

4-2 Bruk av vaskeriet

- a) Les bruksanvisningen for den enkelte maskintype nøye og følge den nøye.

- b) Før maskinene tas i bruk må - alle lommer på vasketøy tømmes for spiker, skruer, hårspenner eller eventuelt andre harde gjenstander som kan skade maskinene. Likeledes må grovt barnetøy (yttertøy), ryer og lignende ristes fri for sand, før de legges i maskinene.
- c) Bruk ikke vaske og/eller løsningsmidler som angriper maskinenes innvendige glasur, for eksempel rustfjerner og lignende.
Følg derfor de anvisninger som evt. er gitt på emballasjen hva angår dette forhold.
- d) Døren til vaskeriet skal alltid være låst slik at uvedkommende ikke får adgang.
- e) Det er **ikke** tillatt å medbringe hund og/eller andre husdyr i vaskeriet.
- f) Bruk av vaskeri skjer på eget ansvar, og eventuelt ødelagte klær refunderes ikke av borettslaget.

4-3 Rengjøring etter bruk

- a) Den enkelte beboer har et særlig ansvar for rengjøring av maskiner etter bruk.
Likeledes tilligger det den enkelte særskilt å rengjøre filtre og doseringskammer, samt å fjerne lo fra tørketromler og lignende.
- b) Selve rommet skal rengjøres grundig etter bruk, herunder skal gulvet vaskes og alle etterlatenskaper som tomme vaskepulverpakker, plastbokser eller annen tom emballasje fjernes og kastes.

4-4 Overtredelser

- a) Beboere som til tross for flere påminnelser ikke forholder seg til forannevnte regler om bruk av vaskeriet, kan i verste fall bli fratatt retten til å bruke vaskeriet.

5 RENOVASJON OG AVFALLSHÅNDTERING

5-1 Fellesregler

- a) Borettslaget er tilsluttet Romerike Avfallsforedling (ROAF) mht. kildesortering av avfall. Restavfall, papir, miljøskadelig avfall og glass adskilles og kastes på dertil bestemte steder.
- b) *Restavfall* fra husholdningene skal kastes i avfallssuget for Envac-systemet som alle andelseiere har fått utlevert nøkler til.
Her kan kastes tilgriset papir, tilgriset plast/matvareemballasje o.l. Likeledes kan kastes matrester, bleier, blandingsprodukter som skotøy og annet avfall som ikke kan materialgjenvinnes, og som ellers er så lite at det lett kan kastes i nedkastlukene.
Alt avfall til Envac-systemet skal pakkes godt inn i handleposer. Posene må ikke være større enn at de lett kan passere gjennom nedkastlukene.
- c) *Papir, kartong, grov papp* og lignende skal kastes i dertil bestemte papircontainere, som med unntak for blokk 12 (høyblokka) er plassert i egne rom i blokkenes kjeller.
Ved høyblokka er containerne plassert i egen bod på baksiden av blokka.

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

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

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

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

6 DYREHOLD

6-1 Generelt

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

6-2 Ansvar og oppfølging

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

7 BRANNVERNUTSTYR OG EGENKONTROLL

7-1 Anskaffelse og utplassering

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

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

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

7-2 Egenkontroll og vedlikehold av utstyret

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

8 HENVENDELSER TIL STYRET

8-1 Åpningstider

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

8-2 Henvendelser

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

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

Ønskes tilbakemelding bes navn, adresse og telefonnummer oppgitt.

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

9 BLOKKTILLITSVALGTE

9-1 Generelt

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

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

- b) Den enkelte beboer skal fortrinnsvis søke å løse små og elementære problemer via kontakt med den blokktiltitsvalgte, som i sin tur om nødvendig eventuelt kan ta problemområdet opp med styret, jfr. 8-2b).

- c) Den enkelte beboer skal kunne se hvem som til enhver tid er blokktiltidsvalgt i egen blokk. Informasjonen skal henge lett tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene, og også være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.
- d) Det foreligger egen instruks for den blokktiltidsvalgte.

10 INFORMASJON OG ANSVARFORHOLD

10-1 Generelt

- a) Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, samt brudd på offentlige forskrifter og regler.
- b) Andelseier(e) er ansvarlig for at husstanden, fremleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten overholder Husordensreglene, og for øvrig viser alminnelig aktsomhet.
- c) Meldinger fra styret til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som Husordensreglene.

Se ellers borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter hva angår hhv. beboers og borettslagets ansvar for vedlikeholdt og utbedring av skader, som følge av manglende eller dårlig vedlikehold.

11 TVISTER

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

12 OPPBEVARING

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

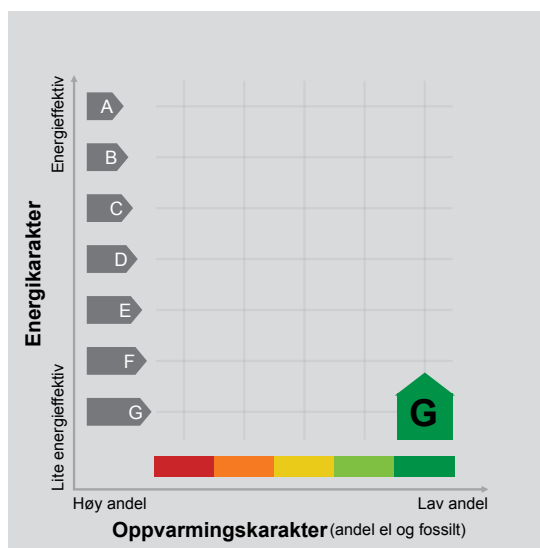
Reviderte av generalforsamlingen mai 2024

Styret

For egne notater:

ENERGIATTEST

Adresse	Ragnhild Jølsens veg 44C
Postnummer	2006
Sted	LØVENSTAD
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150451671
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-39695
Dato	16.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

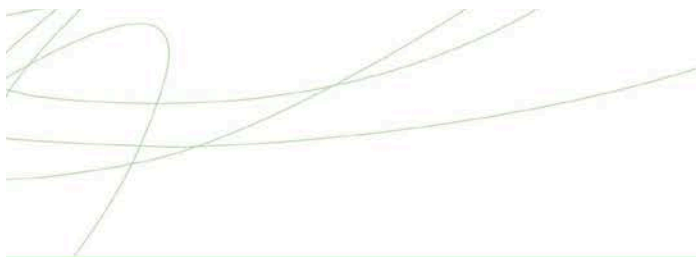
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

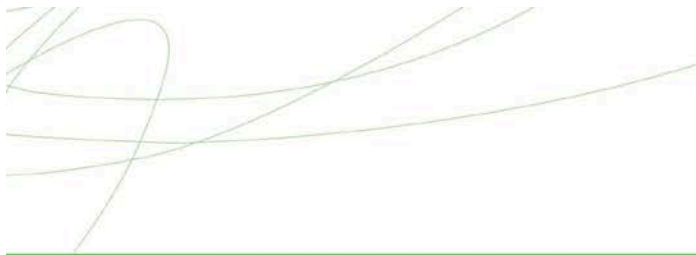
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Ragnhild Jølsens veg 44C - Nabolaget Løvenstadtorget - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Løvenstad senter Linje 310	1 min 0.1 km
Strømmen stasjon Linje L1	26 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 22 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Løvenstad skole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Rud skole (1-7 kl.) 316 elever, 21 klasser	26 min 1.9 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 178 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Løvenstad helsetun	6 min
Sandbekken utfartsparkering	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

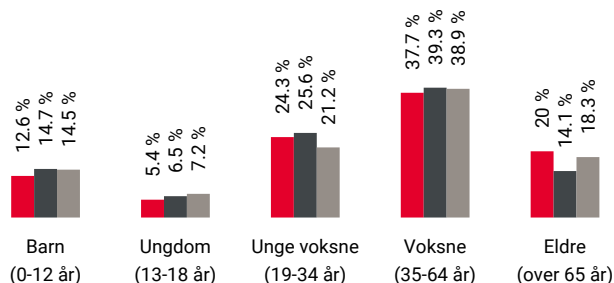
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvenstad barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.6 km
Løvliå barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.6 km
Bårlikogen barnehage (0-5 år) 84 barn	13 min 0.9 km




Dagligvare

Coop Extra Løvenstad Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Kurlandsåsen Post i butikk	11 min 0.8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

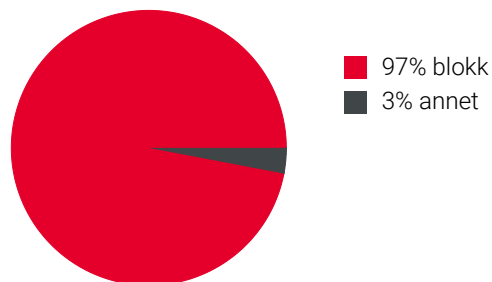
 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 81/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100





Sport

-  Løkkeveien ballfelt 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Løvenstad skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Strømmen 19 min 
-  CrossFit Lillestrøm 5 min 

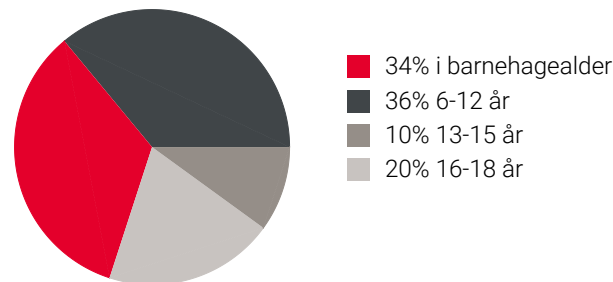
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 21 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

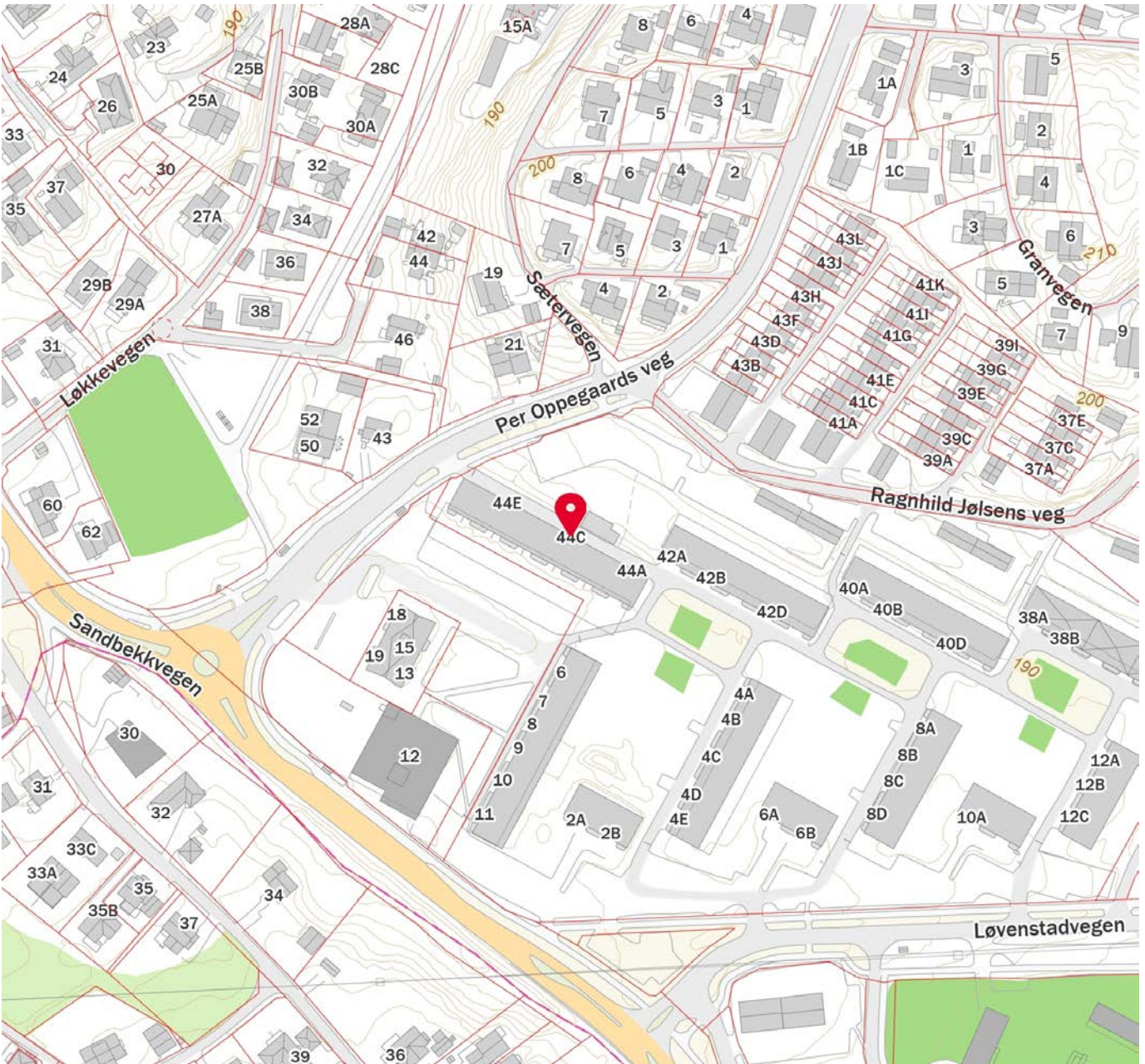
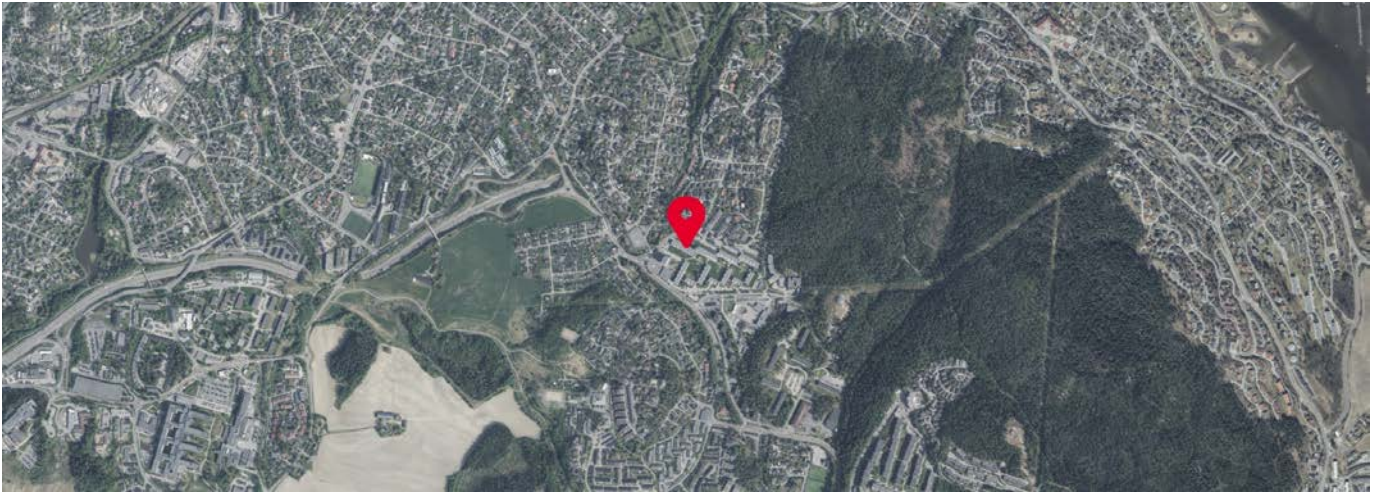


0% 61%

-  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 2024



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ragnhild Jølsens veg 44C
2006 LØVENSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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